

公有財産を活用したアフォーダブル住宅供給手法の可能性 - インセンティブによる民間投資促進プログラムのケーススタディ -

著者	浦部 ひとみ
雑誌名	東洋大学PPP研究センター紀要
巻	12
ページ	1-63
発行年	2021-03
URL	http://doi.org/10.34428/00012765

公有財産を活用したアフォーダブル住宅供給手法の可能性 ーインセンティブによる民間投資促進プログラムのケーススタディー

浦部 ひとみ

東洋大学 PPP 研究センター リサーチ・パートナー

鹿児島県鹿屋市建設部建築住宅課

目次

第1章 はじめに	3
1.1 研究の背景と目的	3
1.2 研究の内容	3
1.3 先行研究	4
1.4 用語の定義	4
第2章 住宅政策と住宅セーフティネット	6
2.1 住宅政策の変遷	6
2.2 住宅政策の転換	7
2.3 住宅ストックの状況	9
2.4 日本のアフォーダブル住宅政策	12
2.5 公営住宅の現状と課題	18
2.6 住宅セーフティネットの類型と今後の方向性	21
2.7 小括	21
第3章 公共サービスのソフト化の概念と具体的な手法	22
3.1 公共サービスのソフト化の概念	22
3.2 ソフト化の具体的な手法	22
3.3 ソフト化が可能な公共施設	23
3.4 ソフト化の必要性	25
3.5 ソフト化による民間投資の促進	25
3.6 小括	26
第4章 アフォーダブル住宅の間接的供給事例	27
4.1 公的賃貸住宅の PFI 事業	27
4.2 ロサンゼルス市のミックスド・インカム住宅の開発手法	30
4.3 民間企業による公的賃貸住宅の一括取得	35
4.4 小括	39
第5章 仮説と研究方法	40
5.1 仮説の設定	40
5.2 研究方法	40
5.3 公民連携(PPP/PFI)事業の整理	40

第 6 章 ケーススタディの設定	44
6.1 活用する公有地の設定	44
6.2 シナリオの設定	44
6.3 家賃の設定	46
6.4 条件の整理	49
6.5 事業スキームの設定	50
6.6 アフォーダブル住宅の割合の影響	51
第 7 章 「VFM簡易算定モデル」による定量的評価	52
7.1 P F I の評価結果	52
7.2 家賃補助の評価結果	53
7.3 減税の評価結果	54
7.4 小括	55
第 8 章 まとめ	60
8.1 仮説の検証	60
8.2 結論	61
謝辞	62
参考文献	63

第1章 はじめに

1.1 研究の背景と目的

住宅政策の最も基本的で重要な役割である「低廉かつ良質な住宅」（アフォードブル住宅）の供給方法には大きく分けて、直接的供給と間接的供給の2つの方法がある。

日本では伝統的に国または地方公共団体などの公的主体によって建設されたアフォードブル住宅を住宅困窮者に直接的に供給してきた。その代表的な住宅が、地方公共団体が供給する公営住宅、日本住宅公団が供給する公団住宅（現UR住宅）である。これらの住宅は、高度成長期に集中して直接供給され、学校等の公共施設と同様に一斉に更新時期を迎えているが、地方公共団体の厳しい財政状況から今後の拡充は難しい。できれば、財政負担を軽減するために公共施設の保有量は削減することが望ましい。即ち、直接的供給ではアフォードブル住宅をこれ以上増やすことは難しいということの意味する。また、水平・垂直的不公平や残余化¹、コミュニティの衰退等公営住宅制度に起因する様々な課題は、依然解決できておらず、制度と直接的供給の限界が明らかになってきた。

一方、欧米諸国のアフォードブル住宅政策は、直接的供給から間接的供給へ移行しており、低所得者への家賃補助が代表的な方法である。その他、住宅供給者への建設費助成や金利優遇、税制優遇等の様々な方法があり、本論文ではロサンゼルス市のアフォードブル住宅の供給手法に注目した。

アメリカのアフォードブル住宅政策は、住宅市場の成熟と共に、政府による直接的な住宅供給から民間資金の活用を促す間接的関与へと連邦政府の役割が変化してきており、民間投資を促すインセンティブプログラムが数多く実施されている。州や地方自治体においても、税制面での優遇、容積率の緩和、行政手続きの簡素化・迅速化などあらゆる分野のインセンティブを組み合わせ、地域のニーズに効果的に対応できるよう、工夫をこらしたプログラムが数多く実施されており¹⁾、合理的で持続的な公共サービスとして大変興味深い。

日本においても、PFI法²の制定以降、合理的な公共サービスの提供手法として、公共施設の整備や再開発、まちづくりにおいてPPP³プロジェクトが実践され、参考となる事業も多い。

本研究では、国内のPPPプロジェクトや公共施設の有効活用、アメリカのインセンティブによる民間投資の促進等、直接的供給では実現できない合理的で持続的なアフォードブル住宅供給手法について、実現性の高い政策を明らかにすることを目的とする。

1.2 研究の内容

本研究では、筆者の低所得者向け住宅政策の実践経験から、アメリカのアフォードブル住宅開

¹ 一般的に、公営住宅に高齢者や障害者、低所得者、母子家庭等が集中していくことを言う。

² 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律。

³ Public Private Partnershipsの略で、公民連携の様々な手法の総称。

発におけるインセンティブに注目し、民間投資を促進させるインセンティブの可能性について、公有地を活用した住宅団地開発をモデルケースに設定して、以下のことを明らかにする。

- (1) 高品質の賃貸住宅への税制優遇や公有地活用により、直接的供給ではなく、インセンティブという間接的関与でアフォーダブル住宅を供給する政策について、経済効果を定量的に明らかにする。
- (2) 政府が施設を持たずに、公共サービスの提供を行う手法（公共サービスの「ソフト化」、以下、「ソフト化」という。）の概念と具体的な手法、定性的な効果について明らかにする。

1.3 先行研究

本研究は、主に以下の文献と研究成果を参考に、日本の一般的なPPPスキームに置き換えて、検証を試みる。

- ・ 渡邊(2015)「格差社会の住宅政策-ミックスド・インカム住宅の可能性-」早稲田大学出版部
- ・ 岡田(2016)「アメリカの住宅・コミュニティ開発政策」東京大学出版会

1.4 用語の定義

前述の渡邊(2015)や岡田(2016)の文献を参考にして、本研究における用語を以下に定義する。

(1)アフォーダビリティ (affordability)

入手しやすさ、指標としてはアフォーダビリティとは所得に占める家賃や光熱費など住居費の割合が使われる。アメリカ議会予算報告書の定義では、所得に対して住居費が30%以上の世帯はアフォーダビリティの問題があると見なされる。

(2)アフォーダブル住宅 (affordable housing)

一般的に低中所得者が収入に応じた適正な住居費負担で入居できる住宅を言う。本論文では、質の向上も目的とするため、低廉で良質な住宅と定義する。

(3)ミックスド・インカム住宅 (mixed income housing)

ミックスド・インカム住宅は明確な形式や定義はないとされているが、一般的には異なる所得層に対してアフォーダビリティをもつ住戸、典型的には市場価格による住戸と低中所得者が入居可能な市場価格以下の住戸によって構成されている住宅と言われている。

(4)市場価格住宅 (market rate housing)

市場価格賃貸住宅とは所得及び家賃制限のない一般向け賃貸住宅を示す。アメリカではアフォーダブル住宅に対する用語として一般的に使用されている。

(5)公的賃貸住宅

国や地方公共団体が関与して供給する住宅の総称で、公共住宅と同義。公的賃貸住宅には、次のようなものがある。

- ・ 公営住宅-地方公共団体が整備し、管理運営する低所得者向け賃貸住宅
- ・ 地域優良賃貸住宅-公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度(特定優良賃貸住宅制度・高齢者向け優良賃貸住宅)を再編し、子育て世帯等各地域において居住の安定に特に配慮が必要な施策対象者向け賃貸住宅
- ・ 特定優良賃貸住宅-都道府県知事の認定を受けた民間事業者が、一定条件に沿って整備した中所得者向け賃貸住宅
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅-60歳以上を対象とし、建物や設備など高齢者に配慮した賃貸住宅
- ・ 都市再生機構賃貸住宅（UR住宅）
- ・ 地方住宅供給公社住宅(公社住宅)
- ・ 旧都市公団が建設した中堅所得者向け賃貸住宅

なお、本論文では特に断らない限り住宅は賃貸集合住宅とする。

第2章 住宅政策と住宅セーフティネット

本章では、戦後の住宅政策の変遷と住宅セーフティネットの中核である公営住宅制度について、調査を行う。また、住宅・土地統計調査（H30）の結果から、住宅ストックの現状や居住ニーズを確認し、今後の住宅セーフティネットの方向性を探る。特に、日本で伝統的に行われてきた政府による公的賃貸住宅の直接的供給の問題点について明らかにする。

2.1 住宅政策の変遷

第二次大戦直後、日本の住宅不足は約 420 万戸に達し、政府は簡易住宅の建設などの応急的な対策を講じたが、1950 年頃になると、経済力の回復に伴い、恒久的な住宅供給体制の確立の必要性が認識されるようになった。

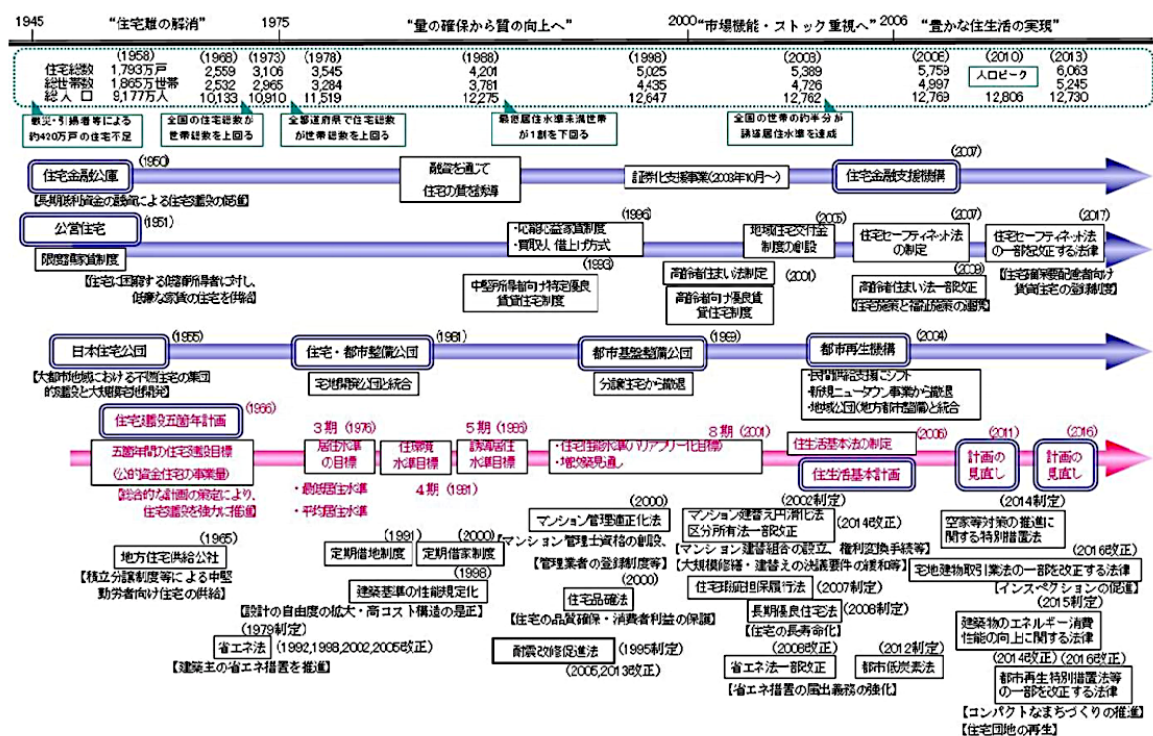
1950 年に、住宅を建設又は購入するものに長期・低利の資金を融資する「住宅金融公庫（現「住宅金融支援機構」）」が設立された。翌 1951 年には、国からの補助を受け地方公共団体が低家賃の賃貸住宅（公営住宅）を供給することを定めた「公営住宅法」が制定された。また、1955 年には大都市地域への人口集中に伴う住宅不足の解消のため、大都市地域における勤労者に対し、住宅・宅地を供給する「日本住宅公団（現「都市再生機構」）」が設立され、いわゆる公的資金による住宅供給体制の 3 本柱が確立された。ただし、経済対策として持家促進政策に対する支援を柱としつつ、公的賃貸住宅の直接供給は補完的なものであった。

その後、高度経済成長が進む中、人口の都市集中、核家族化等により住宅不足は依然として続いたため、国、地方公共団体及び国民が相互に協力し合って住宅の建設を推進する目的で、1966 年に住宅建設計画法が制定された。これを受け、国、地方公共団体のみならず、民間住宅建設を含む総合的な住宅建設五箇年計画が閣議決定された。同計画の下、住宅建設が推進された結果、1973 年に全ての都道府県で住宅総数が総世帯数を上回り、戦後 20 年にわたる住宅不足は解消された。住宅が量的に充足して以降、五箇年計画においては、住宅の質の向上に重点がおかれ、「住環境水準」「住宅性能水準」等が定められるようになった。近年においては、少子高齢化の急速な進展を踏まえ、住宅政策については、「住宅の量の確保」を図る政策から、居住環境を含めた「住生活全般の質の向上」を図る政策への本格的な転換を図るため、住宅及び住宅資金の直接供給のための政策手法（公庫、公営、公団）について抜本的な改革を行ってきた。

2006 年 6 月には、住生活基本法が制定され、現在及び将来における国民の豊かな住生活の実現に向けた道筋が示された。また、同年 9 月には、同法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、推進していくための基本的な計画として、住生活基本計画（全国計画）が閣議決定された。なお、同計画において今後の社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね 5 年毎に見直すこととされており、これに基づき、2016 年度から 2025 年度の 10 年間を計画期間とする住生活基本計画（全国計画）が 2016 年 3 月に閣議決定された。現在、同計画に基づき、全ての国民の豊かな住生活の実現に向けた施策が展開されているところである。

住宅政策の重点が、住宅の確保から住宅ストックの質の向上や良好な住環境の確保へ移行してきた中で、環境への配慮や資源の有効活用を図り、質の高いものを適切に管理して、長く使う社会への転換や市場機能・ストック重視の政策が進められている。住宅の建設に関しては、情報の非対称性を防ぐための住宅性能表示制度⁴等の活用や長期優良住宅認定制度⁵に加え、2012年に「都市の低炭素化の促進に関する法律⁶」が施行されるなど、住宅ストックを重視した制度の充実が図られている。また、都市部の住宅ストックの主要な部分を占めている分譲マンションにおいて、適正な管理や長期修繕計画等により、良好な住宅ストックとして維持していくため、耐震化対策や老朽化マンションの建替えが進められている。²⁾ (図表 2-1)

図表 2-1:日本の住宅政策の変遷



出典：(一財)日本建築センター

2.2 住宅政策の転換

日本の住宅政策は、住宅金融公庫（現・住宅金融支援機構）、公営住宅、日本住宅公団（現・都市再生機構）等による住宅及び住宅資金の直接供給のための政策手法を柱として、八次にわたる住宅建設五箇年計画の下、時代のニーズに対応しながら、住宅の「量」の確保を図ることを通じ

⁴ 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、住宅の性能（構造耐力、遮音性、省エネルギー性等）を法律が定める基準で第三者評価機関が評価し、住宅性能評価書が交付されることで、消費者による相互比較が可能とする制度。

⁵ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための構造、設備を備えた住宅について、適合している旨の認定を行う制度。認定を受けると計画に基づいて建築及び維持保全を行うこととなる。

⁶ 都市機能の集約や公共交通機関の利用促進、建築物の低炭素化、緑エネルギーの面的管理・利用の促進を図る低炭素まちづくり計画に関すること、法律に定める基準を満たした低炭素住宅に低炭素化に資する設備について容積等の不算入や税制上の優遇措置を設けている。

て、深刻な住宅不足の解消や居住水準の向上などに一定の成果を上げてきた。その結果、近年の住宅事情については、量的には充足しているが、少子高齢化の急速な進行や環境問題の深刻化等の社会経済情勢の変化に伴う新たな課題への対応が求められる中で、政府が1997年6月に閣議決定した「住宅・都市整備公団の廃止とその再編成」に象徴されるように、住宅政策の抜本的見直しがされた。

この大きな政策転換は、1995年6月に発表された、住宅宅地審議会住宅部会「21世紀に向けた住宅政策の基本体系について」に示されている。この報告では、「①民間住宅ストックが充実してきていること、②日本経済が成熟した長寿社会への移行過程にあること、③国民の住宅への関心が多様化・高度化していること、④国際的な調和の観点からも住宅・都市投資の充実への取り組みが求められていることから、住宅政策は公的主体による直接供給、支援を中心とするこれまでの体系から、さらに視野を広げ、新しい体系へと再編していくことが必要である」と述べられている。

新しい住宅政策体系は、以下の3つの分野から構成されると説明されている。

- (1) 住宅市場が円滑かつ適正に機能するような条件整備(基盤整備と制度的枠組みの整備)
- (2) 住宅市場を活用した政策目的の達成(市場の誘導)
- (3) 住宅市場を補強・補完するための住宅の公的供給(市場の補強・補完)

このように、「住宅市場」という言葉が住宅宅地審議会の報告書に登場し、「公共は住宅市場が円滑かつ適正に機能するような条件を整備する」という考え方が示されたことは、画期的なことである。¹⁰⁾

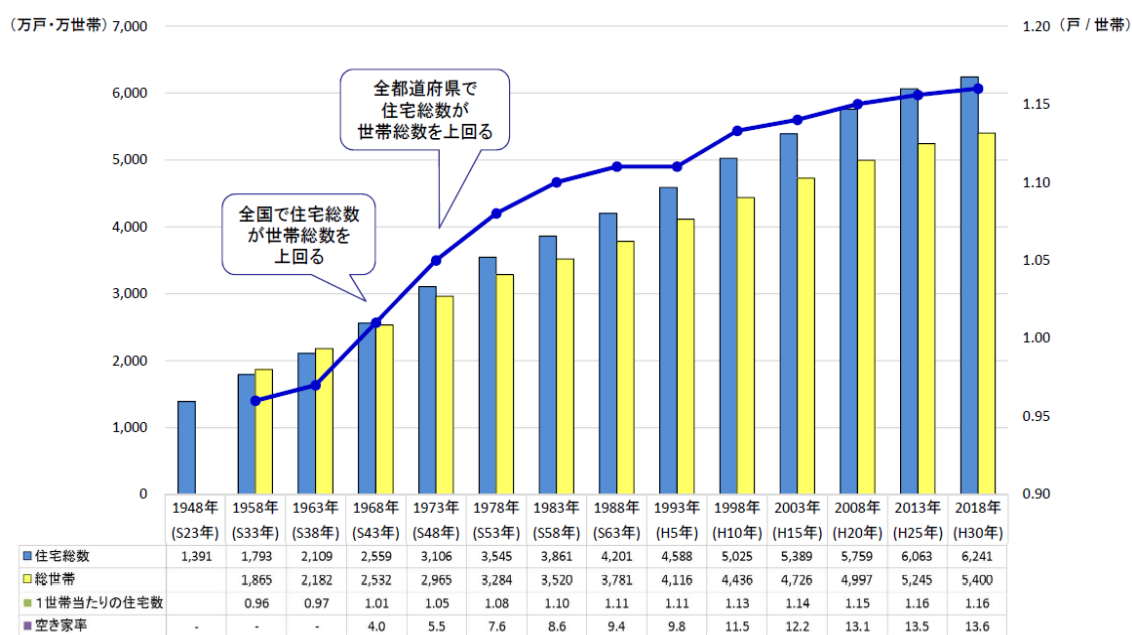
この方針転換により、量的充足のための大量供給を目的とした政策機関の役割は終わり、住生活基本法(2006年制定)で「質の向上と市場機能・ストック重視」の方針が明確に示された。

2.3 住宅ストックの状況

(1)住宅総数

第二次世界大戦後、約420万戸の住宅が不足していたと言われているが、1968年には住宅総数(ストック)が総世帯数を上回った。その後も住宅総数は増加し、総世帯数を上回る状況が続き、政策目標は「量」から「質」へ変遷してきた。2018年の住宅総数は約6,240万戸と、総世帯数約5,400万世帯の1.16倍となり、これに伴って空き家率も13.6%に達している。このような状況の中で、住宅ストック重視の考え方が重要となっている。(図表2-3(1))

図表 2-3(1):住宅ストックと世帯数の推移



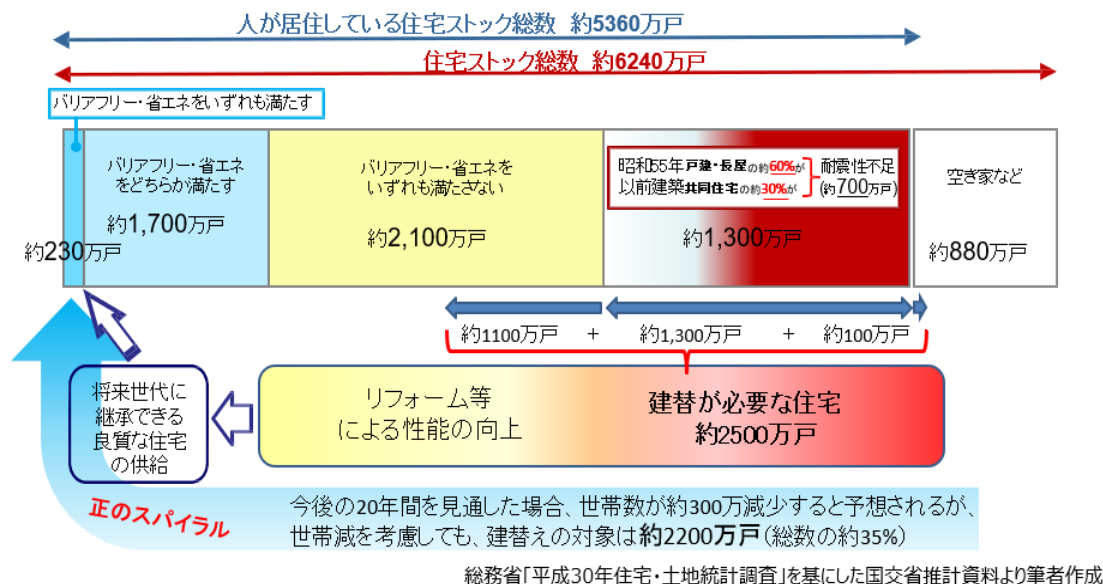
(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2013年=35万世帯)を含む。

出典:総務省「住宅・土地統計調査」

(2)住宅性能の状況

2018年の住宅ストック総数は約6,240万戸であり、そのうち人が居住している住宅ストック総数は約5,360万戸となっている。人が居住している住宅ストックの住宅性能の状況は、1980年度以前に建設された耐震性のない住宅が約700万戸(約13%)ある。一方、バリアフリー基準と省エネ基準を満たす住宅は約230万戸(約4.3%)、バリアフリー基準と省エネ基準のいずれかを満たす住宅は約1,700万戸(約31.7%)であり、そのままで将来世代に継承できる良質な住宅ストックは比較的小さい状況である。(図表2-3(2))

図表 2-3(2):住宅ストックの概要



(3)住宅循環システムの構築

既存住宅が資産となり、次世代に継承されるためには、それが安全で質の高い住宅ストックとして形成されることが必要である。しかし、(2)で前述したように良質な住宅ストックは、比較的少ないのが現状である。耐震性を満たさないなど、ストックの活用が図れない既存住宅については、長期優良住宅などの良質な新築住宅への建替え等の更新が必要である。良好な住宅ストックの形成には、建替え・再開発・まちづくりによる新規ストックの創出による正のスパイラルが生じることにより、住宅循環システムが機能することが重要である。この好循環を生み出すことが、投資を促進させ、空き家の抑制にも繋がる。

(4)賃貸住宅ストックの状況

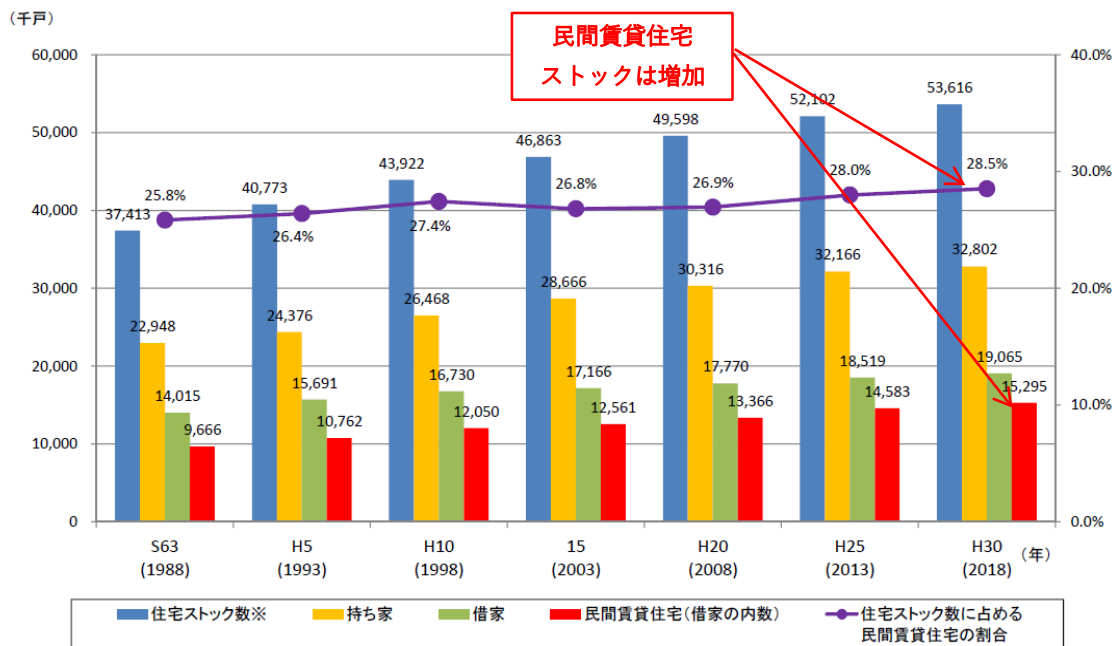
賃貸住宅ストックは、住宅総数の増加に伴い民間賃貸住宅ストックだけが増加し続けている。住宅ストック数（居住世帯のある住宅数）に占める民間賃貸住宅の割合は、1958年には約19%であったが、それ以降増加し続け、1973年には約28%となった。一方、公的賃貸住宅や給与住宅の割合は低下し続け、2018年では、民営借家が約1530万戸(28.5%)であるのに対し、公営住宅はわずか約192万戸(約3.6%)である。(図表2-3(3))、(図表2-3(4))

しかし、住宅の性能に着目すると、誘導居住水準⁷(最低居住水準⁸)未達の住宅の割合が、公営住宅が55.6%(8.5%)であるのに対し、民間賃貸住宅は69.1%(19.1%)であり、民間賃貸住宅の性能は、住宅ストックの中で低い状況にあると言える。

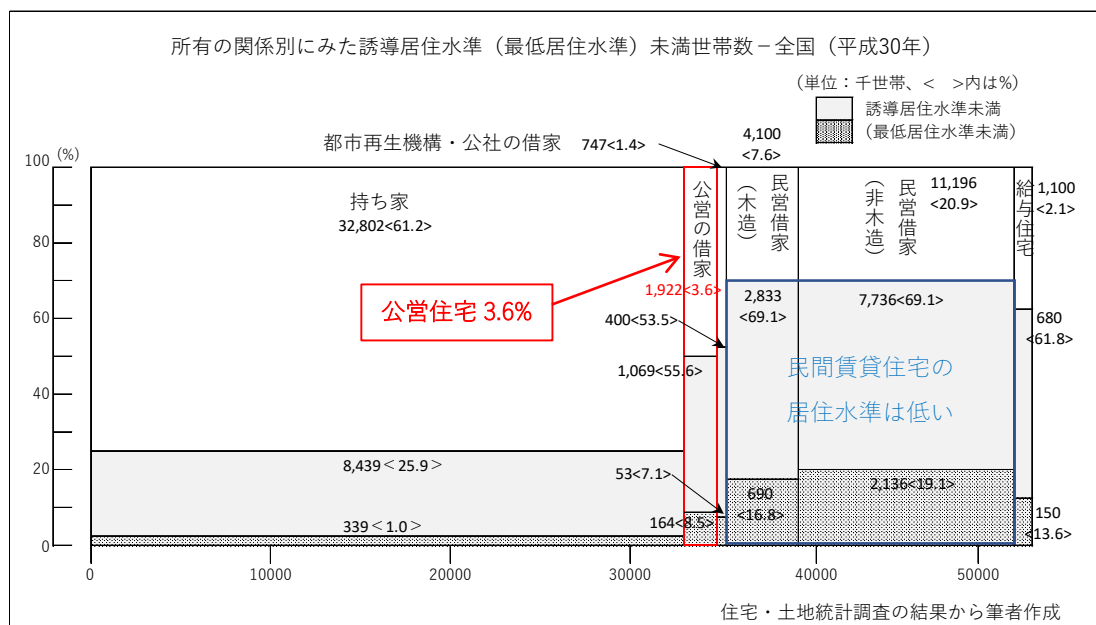
⁷ 誘導居住水準は、住生活基本計画に定める住宅性能水準の基本的機能と、世帯人数に応じて豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準を満たす居住水準。

⁸ 最低居住水準は、住生活基本計画に定める住宅性能水準の基本的機能と、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準を満たす居住水準。

図表 2-3(3):住宅ストックの推移



図表 2-3(4):所有の関係別にみた誘導居住水準(最低居住水準)未達世帯数



(5)賃貸住宅市場の状況

現在の賃貸住宅市場は相続税対策や資産家の余剰資産活用に根拠を置くものが多いため、事業・管理体制が不十分で事業的合理性が機能できる状況にない。また、短期資金回収ビジネスとして成長し、現在のストック型社会、低金利状況に適した長期に資金を回収するビジネスに投資する状況にない。このため、賃貸住宅を長期に運営し、アフォードダブルな家賃を実現する賃貸住宅事業が成立しにくい状況である。しかし、アフォードダブル住宅は地域の居住循環やセーフティネットとして不可欠な、貴重な社会的価値財であり、地域の資産と言える。賃貸住宅市場が社会的事業としての長期ビジネスとして市場に評価される状況になることが必要である。

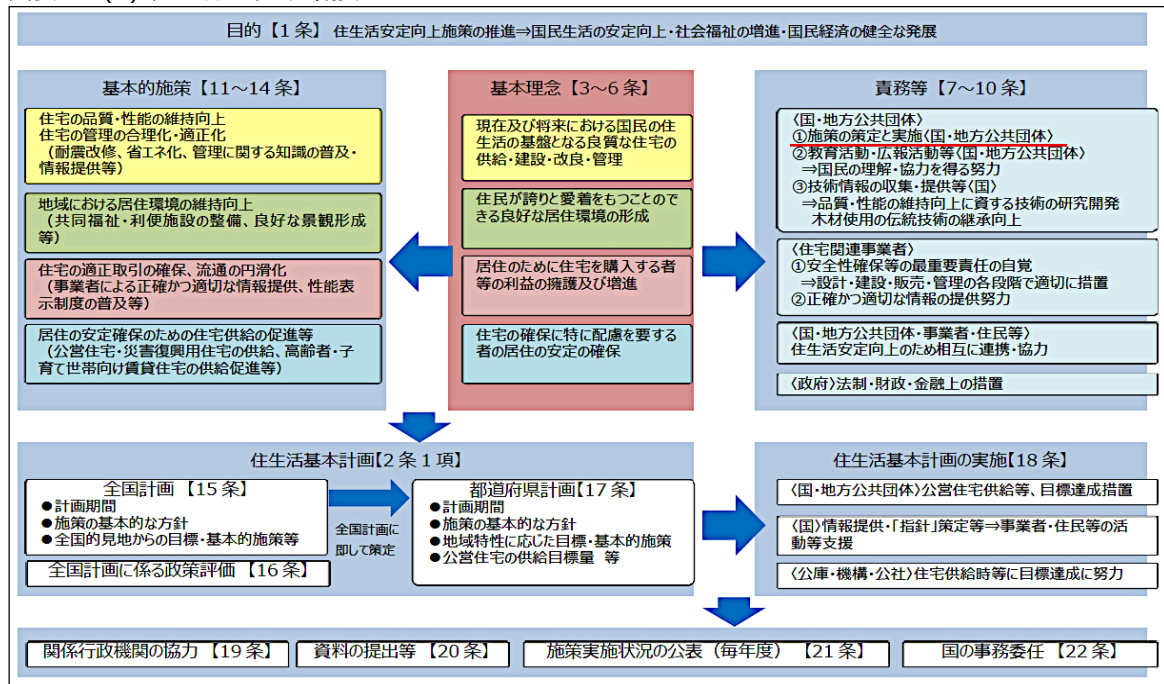
2.4 日本のアフォードダブル住宅政策

(1)政策の概要

2006年に制定された住生活基本法において、国及び地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、実施する責務を有することとされている。(図表 2-4(1))また、2007年には、住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者等(以下「住宅確保要配慮者」という。)に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることを目的として、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律(以下「住宅セーフティネット法」という。)が制定され、公的賃貸住宅の供給に関し、国及び地方公共団体が、住宅確保要配慮者の住宅の確保について配慮を必要とする事情を勘案し、既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な施策を講じるよう努めなければならないとされた。このようなか、住宅に困窮する低額所得者に対しては、地方公共団体が、公営住宅法に基づき公営住宅を供給しており、国土交通省では公営住宅を住宅セーフティネットの中核として位置づけている。

さらに、公的賃貸住宅に関しては、住生活基本法に基づき国が策定することとされている住生活基本計画(以下「全国計画」という。)において設定される8つの目標の1つである「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」の基本的な施策として、その適切な供給が掲げられている。この基本的な施策の中では、民間賃貸住宅の活用や PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用促進など、従来の施策にはなかった民間活力の導入が明確に示されている。(図表 2-4(2))

図表 2-4(1):住生活基本法の概要



出典：国土交通省資料

図表 2-4(2):住生活基本計画(抜粋)

○住生活基本計画(平成 28 年 3 月 18 日閣議決定) <抜粋>

第2 目標と基本的な施策

目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等(住宅確保要配慮者)が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

(基本的な施策)

- (1) 住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家等の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化
- (2) 民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、家主、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会の設置・活動の支援と、生活困窮者自立支援制度等福祉施策との連携
- (3) 公営住宅、UR、賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進
- (4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進

出典：国土交通省資料

(2)公的賃貸住宅制度の概要

住宅セーフティネット法等において、公的賃貸住宅は、公営住宅、独立行政法人都市再生機構が整備する賃貸住宅(以下「UR住宅」という。)、地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅(以下「公社住宅」という。)等とされている。公的賃貸住宅の大部分を占めるものが、公営住宅法に基づき地方公共団体が供給する公営住宅である。

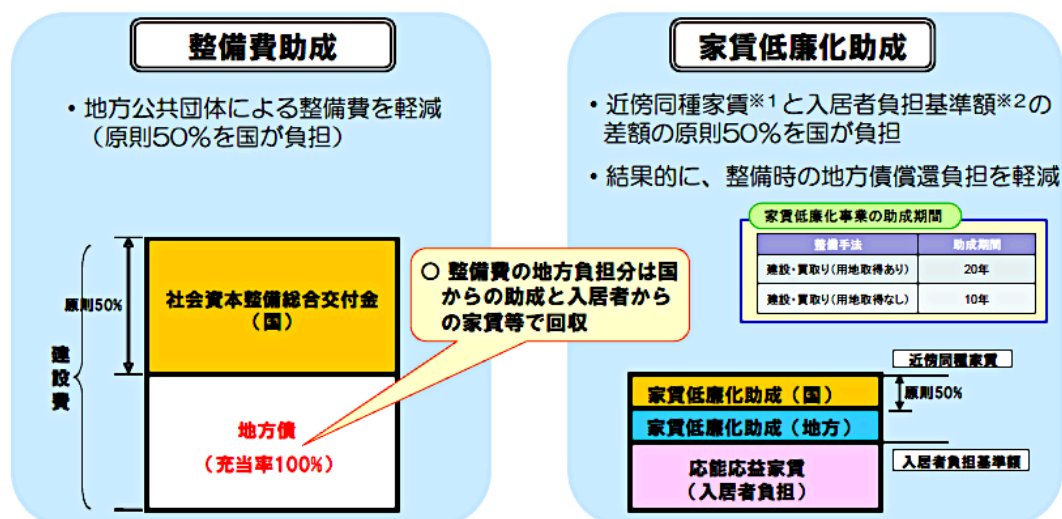
国は公営住宅法第7条等により、予算の範囲内において公営住宅の整備費等に要する費用の2分の1の補助を行うこととされている。また、同法第17条では公営住宅の家賃低廉化に係る国の補助について規定されており、国は、毎年度の予算の範囲内において、公営住宅の近傍同種の住宅の家賃(以下「近傍同種家賃」という。)の額から入居者負担基準額を控除した額に2分の1を乗じて得た額について補助することとしている。(図表2-4(3))

整備基準については、同法第5条が改正され、公営住宅の整備基準を地方公共団体が条例で定めることとされた。従前の「公営住宅等整備基準(平成10年4月21日付け建設省令第8号)」は、同法第5条第1項で示されている国土交通省令で定める参酌基準として位置づけが変更された。

この補助制度は、国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に原則一括し、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金として2010年度に創設された「社会資本整備総合交付金」において支援が行われている。

図表2-4(3):公営住宅に対する国の助成

○国から地方公共団体に対し、整備費のほか家賃低廉化も助成。



※1 近傍同種家賃：近傍同種の住宅の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して定めるもので、当該公営住宅と同等の賃貸住宅の利用対価として通常入居者が支払うべき賃料として算定されるもの。公営住宅の入居者が支払う家賃の上限となる額。

※2 入居者負担基準額：国による家賃低廉化助成の基準となる額で、入居者の収入に応じて設定される「家賃算定基礎額」に、当該公営住宅の立地条件に応じた「市町村立地係数」、当該公営住宅の床面積の広狭に応じた「規模係数」、当該公営住宅の老朽化の程度に応じた「経過年数係数」を乗じた額。

出典：国土交通省資料

(3)新たな住宅セーフティネット制度

2017 年から「新たな住宅セーフティネット制度」が開始された。この制度は、民間賃貸住宅をセーフティネット住宅として登録し、空き室を住宅確保要配慮者に提供するものであり、都道府県を中心に取組みが進められている。住宅セーフティネットの中核である公営住宅の増加が見込まない状況におけるアフォーダブル住宅不足を補填し、近年増加する民間賃貸住宅の空き家を活用する目的で、2017 年の改正住宅セーフティネット法に基づき制度化された。都道府県・市区町村により策定された住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画に基づき、賃貸人が「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅」として都道府県・政令市・中核市に登録を行うものである。登録された住戸は、セーフティネット住宅情報提供システムのWEBサイトに⁹⁾に掲載される。具体的な支援策は、①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③入居者負担の軽減のための支援である。(図表 2-4(4))

民間賃貸住宅の空き室の活用として期待された制度であるが、制度の活用は低調ようである。その理由について、本事業の支援を受けるためには、専用住宅として原則 10 年間は入居者を住宅確保要配慮者に限定することが条件になっていることから、賃貸人にとって空き家リスクがあることが大きいようである。また、セーフティネット住宅情報提供システムのWEBサイトの使い勝手の悪さや居住支援協議会の取組み状況に課題がある¹⁹⁾と指摘されている。

図表 2-4(4):新たな住宅セーフティネット制度の概要



出典：国土交通省資料

⁹⁾ セーフティネット住宅情報提供システム <https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

(4)家賃補助制度について

①日本の現行制度

住宅政策における政府支援の手法は、住宅整備を支援する「物への支援」(または直接的供給)と、家賃補助などの「人への支援」(または間接的供給)に大別される。欧米諸国では、低所得者向け住宅政策は量の充足に伴い「物への支援」から「人への支援」に移行された。住宅建設の進捗に伴い住宅不足は解消し、住宅水準は向上した。しかし、新自由主義の政策が進む中で所得分化が進み、より低所得な世帯やより貧困な高齢者が増え、住宅確保が困難な人々が増えた。住まいの問題は、住宅の不足と質ではなく、住居費負担力の低さにあるとの見方が主流になり、欧米諸国の政府は住宅政策に関する政策手段の中心を「物への支援」から「人への支援」に移行した。公的賃貸住宅に入居できる世帯が存在する一方、民間賃貸住宅に入居し、公的援助を受けられない低所得者が存在する。この不公平に対応する手段として家賃補助制度は有効であると考えられ、欧米諸国では市場による住宅供給を促進し、低所得者の住宅確保を支援する手段として家賃補助制度が導入されており、ドイツとフランスは、持家施策にも家賃補助制度が導入されている。(図表 2-4(5))

日本では、国の制度としての家賃補助制度はほとんど存在しない。厚生労働省が所管する生活保護制度の住宅扶助がそれに当たると言われるが、施策対象者が極めて限定的で全世帯の 2%程度と推計されている。日本の住宅政策は、国土交通省が所管する社会資本整備の枠組みに位置付けられていることから、物的投資に重点が置かれ、福祉政策としての所得再分配の機能はわずかである。このため、低所得者の家賃負担を軽減する施策は住宅政策の周縁に置かれ、家賃補助制度は、住宅の物的整備を条件とし、家賃低廉化の補助は借家人ではなく家主供給される(前述の(2)公的賃貸住宅制度の概要、(3)新たな住宅セーフティネット制度)。あくまでも物的整備の補完的、限定的に存在する制度にすぎない。低所得者が家賃補助を受け、市場の中で入居可能な住まいを選ぶことができる制度は日本では存在しないと言える。

図表 2-4(5):住宅政策の国際比較

	アメリカ	イギリス	ドイツ	フランス	日本
持家施策	住宅ローン保証 政府の保証(FHA)の付いた民間住宅ローンも民間金融機関が証券化し、その証券の元利払いをジニミーが保証。 モーゲージ担保証券(MBS)の発行 民間住宅ローンをカニミド、ブルド・イマが買上げ住宅ローン担保証券を発行。	公営住宅払い下げ 公営住宅、ニュータウン住宅、住宅協会住宅を居住期間にのびた値下げ率により払い下げ。	社会住宅融資 低所得者の持家取得に対し、頭金相当額(2割程度)を低利で融資。 建築貯蓄金庫による融資 中堅勤労者の住宅所得資金を融資(住宅購入額の2割程度)。 ※原資は、住宅取得予定者の積立貯蓄(積立貯蓄に対し、国から助成)。 持家取得に係る補助金給付 住宅新築、購入、増改築に対し、国と地方が8年間補助金(5%~2.5%)を支給。 復興金融公庫による融資 ①若年家族世帯の持家取得、 ②断熱工事などリフォームに対し融資 住宅費負担額に対する補助(住宅手当) 住居費を所得の一定割合に抑えるため、協定融資等を受けた住宅に居住する世帯を対象に一定額の住宅手当を支給(=対人住宅手当(APL))。	0%融資制度 中低所得者の住宅取得に対し、金利0%で融資、住宅価格の20%が上限(国は利息相当分を金融機関に対し補助)。 住宅貯蓄融資(PEL) 中堅勤労者向け長期低利融資(上限60万円)。 ※原資は、住宅取得予定者積立貯蓄。(積立貯蓄に対し、国から助成) 協定融資(PC) 中堅勤労者向け融資(貸出金利の上限あり)。※政府保証付融資が大半。 住居費負担額に対する補助(住宅手当) 住居費を所得の一定割合に抑えるため、協定融資等を受けた住宅に居住する世帯を対象に一定額の住宅手当を支給(=対人住宅手当(APL))。	住宅金融支援機構による融資 住宅建設・所得等に対し、長期・固定・低利の融資を行う。 住宅ローン減税制度(所得税) 10年間ローンの残高の1%を税額控除
借家施策	公営住宅 地方自治体から独立した組織である地方公共団体付け供給、管理、運営。家賃負担は応能家賃制度。 低所得者に対する家賃補助 家賃とは無関係に収入によって一定の額を補助(R'グラー方式)	公営住宅 地方公共団体が供給、管理、運営。払い下げ、住宅協会への移管が進んでいる。 住宅協会(HA)による公営賃貸住宅 住宅協会が公営賃貸住宅の建設、管理を行う。近年は管理業務の受託。大規模公営住宅団地譲渡の受け皿等としても機能。 低所得者(ただし、資産を考慮)世帯に対する家賃減額・家賃補助(住宅給付金) 公営住宅居住世帯については家賃を減額。民間(住宅協会を含む)賃貸住宅居住世帯については家賃を補助。	社会住宅 国・地方の低利融資を受けて、公営住宅・企業・民間等が建設する住宅。 住宅費負担額に対する補助(住宅手当) 同上	HLM住宅(適正家賃住宅)の建設に対する低利融資(PLUS) 預金付託金庫(CDC)等が社会住宅建設、改修に係る経費に対し低利融資を行う。※あわせて、企業からの拠出金を建設資金として活用。 住宅費負担額に対する補助(住宅手当) 住居費を所得の一定割合に抑えるため、協定融資等を受けた住宅に居住する世帯を対象に一定額の住宅手当を支給(=対人住宅手当(APL))。 ※上記の他、特定層を対象とした以下の住宅手当が存在 家族住宅手当(ALF):夫婦、単身等を対象に、扶養家族のある世帯への住居費軽減。 社会住宅手当(ALS):扶養家族のいない世帯への住居費負担を適正化。	公営住宅UR住宅 地域優良賃貸住宅 高品質向け優良賃貸住宅 住宅金融支援機構による融資

日本住宅総合センター(2012)調査研究資料を基に筆者作成

②家賃補助制度導入の検討

政府による公的家賃補助制度の導入は、その必要性を指摘されてきた。以下にこれまでの国土交通省の社会資本等に関する審議会答申で公表された家賃補助制度についての言及を明示した。いずれも家賃補助制度の有効性や効率性を評価しているが、検討にとどまり、一般的な制度として本格的な導入への議論には至っていない。

(1995 住宅地地審議会答申)

家賃補助については、公営住宅の施策対象者であってこれに入居できない人々について一般的に導入すべきとの議論もあるが、良質な賃貸住宅が不足している現状では居住水準の改善に寄与しないという恐れもあり、また、財政上の負担も無視できない。このため、施策対象者で公営住宅への入居を希望する者に対して極力これに応じることができるよう供給方式の多様化等に努めることを基本とし、一般家賃補助の導入については、引き続き検討が必要とした。¹⁷⁾

(2005 社会資本整備審議会答申)

公営住宅制度が抱える問題点(水平、垂直的不公平、一定階層の集中によるコミュニティバランスの低下等)を解消するためには、民間賃貸住宅を活用した家賃補助制度が効率的な手段であると指摘し、その機能を評価する一方で、国の制度として家賃補助を導入することに関しては、生活保護との関係、財政負担、適正な運営のための事務処理体制、受給者の自助努力を促す方策のあり方など整理する課題も多いとした。¹⁸⁾

2.5 公営住宅の現状と課題

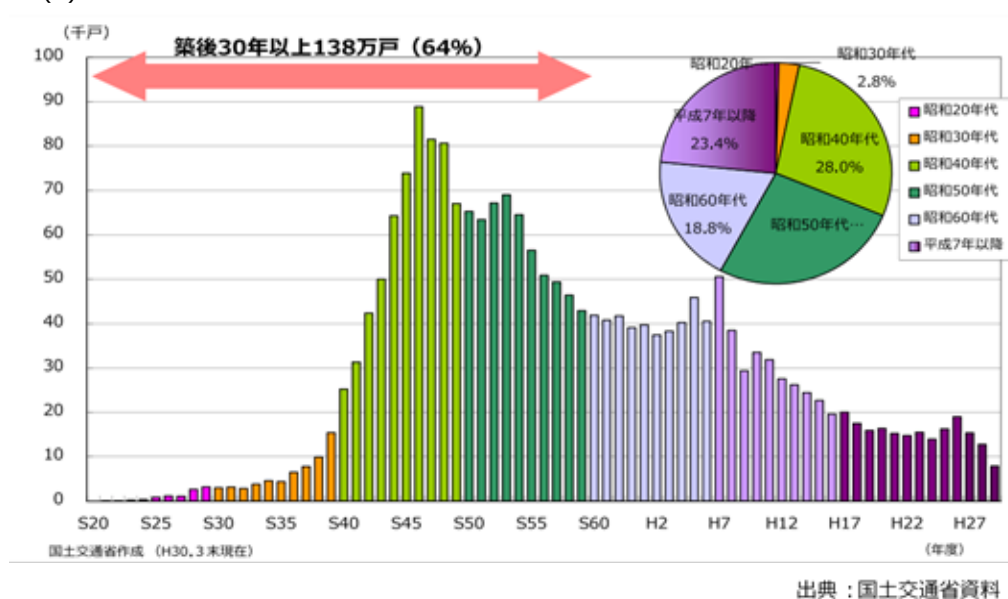
公営住宅は、住宅不足への対応策として、住宅に困窮する低額所得者の居住水準の安定や向上のために建設された。高度経済成長期の昭和40年代には大都市への人口集中や世帯増への対応として大量供給され、現在は昭和40年代から50年代に大量供給された公営住宅が一斉に更新時期を迎えており、対応が求められている。また、施策対象の限定により多様な居住ニーズに柔軟に対応できないなど、多くの課題を抱えている。

(1) 公営住宅の現状

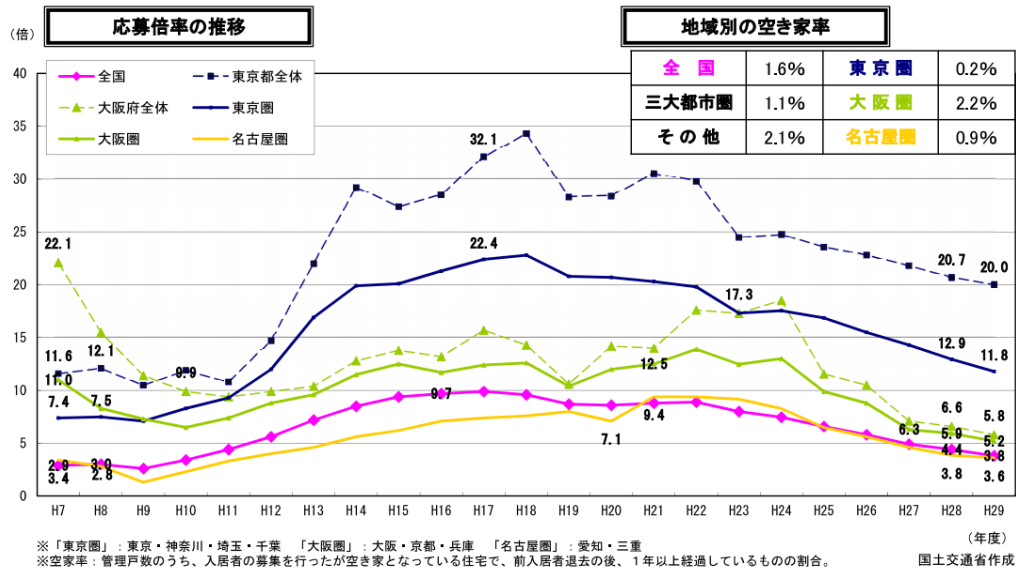
住宅セーフティネットの中核として位置づけられている公営住宅は、地方公共団体が整備主体であるが、その管理戸数は平成30年度時点で全国約216万戸であり、平成17年度末時点の219万戸をピークとして減少傾向にある。また、管理戸数のうち、築後30年以上経過した住宅が138万戸(64%)あり、ストックの老朽化が進んでいる。(図表2-5(1))

公営住宅については、家賃の低廉性や適切な民間賃貸住宅の不足等から応募倍率が3.8倍(平成30年度全国平均)で、近年は減少傾向にあるが、首都圏では10倍以上で依然高い状況にある。(図表2-5(2))一方、地方では老朽化したストックの更新が進まず、多様な居住ニーズに対応できていないことから空き家率が上昇している傾向にある。更新等に関しては、社会資本整備総合交付金による支援策等(対象事業費の約45%)で、既存公営住宅の長寿命化や老朽化対策を計画的に進める必要があるが、対策が遅れている。その一方で、公営住宅は依然住宅確保要配慮者をカバーできる管理戸数水準には至っておらず、国や地方公共団体の厳しい財政状況から、今後も拡充されることは困難な状況である。また、ストックの問題以外にも、高齢化やコミュニティの衰退、収入超過者、募集倍率の偏り、入居期間の長期化など多くの課題を抱えている。

図表 2-5(1): 公営住宅ストックの状況



図表 2-5(2):公営住宅の応募倍率の推移



出典：国土交通省資料

(2)直接的供給の問題点

住宅困窮者に住宅を直接供給するという仕組みは、そもそも住宅数が足りない状態では、以下のような問題が発生する。

- ・ 公営住宅に入居する世帯と入居できない世帯に水平的不公平が発生する。入居資格がある者を公募し抽選で選定しているが、抽選という運任せで、運がよかった住宅困窮者だけが救済されるという制度は問題があると言える。
- ・ 国が「住宅に困窮する低額所得者」として限定した特定の入居者層を集中させる政策は、必然的にソーシャルミックスとは逆の方向になってしまうため、高齢化や団地のコミュニティの衰退、周囲のコミュニティからの隔絶は必然的に発生する。
- ・ 仕組みを維持していくためには、地方公共団体が維持管理と更新を行っていかねばならないため、厳しい財政状況からも一定の限界がある。

(3)公営住宅制度の問題点

ここまで、人口減少社会における公営住宅ストックの老朽化や更新問題、公営住宅制度がもたらす諸問題について述べてきたが、実際に公営住宅を整備、維持管理・運営する地方公共団体の視点から問題点を述べる。

かつて、公営住宅の整備は、本来の目的である低所得者への住宅供給に加え、国からの手厚い支援により、地方の経済対策としての公共事業という政治的性格が強かった。しかし、ストックが老朽化するにつれて、その更新費用の負担が地方公共団体の財政を圧迫し始めた。さらに国の

厳しい財政状況から公営住宅制度や支援策は、以下の通り年々限定化及び減少され、地方公共団体の財政を圧迫し、更新意欲を阻害してきた。つまり、現行制度には地方公共団体を公営住宅の供給に積極的に向かわせるインセンティブが存在しないのである。

- ・ 公営住宅制度改正により導入された応能応益家賃制度や施策対象の限定化は、地方公共団体の貴重な財源である家賃収入を減少させた。
- ・ 実践に至るまでに様々な計画を策定する必要があり、スピード感到に欠ける。最近では、公営住宅を整備(新規建設、建替え、改善)するには、少なくとも国土強靱化計画、長寿命化計画、社会資本整備総合計画等に整備計画を位置づける必要がある。
- ・ 施策対象の限定や制度の厳格化により、公営住宅ストックを柔軟に活用できないことや、譲渡や廃止(耐用年数を経過したものを除く)について、国の許可が必要である。
- ・ 交付金の減少により、補助制度活用のメリットが小さい。最近では、重点配分の要件(PPP/PFIの活用や社会福祉施設の併設等)に適合しない場合は、交付対象事業費の約25%程度しか国の交付金は交付されない。

2.6 住宅セーフティネットの類型と今後の方向性

住宅セーフティネットを提供する手段としては、大きく分けると直接的供給と間接的供給がある。直接的供給は、施策対象者に住宅そのものを提供することであり、公営住宅やUR賃貸住宅がこれに該当する。公共が自ら建設して供給する方法のほか、民間賃貸住宅を買い取る、又は借り上げて供給する方法がある。間接的供給は、公共が直接供給するのではなく、施策対象者に対して民間賃貸住宅の家賃の一部を補助するという方法等である。日本ではごく一部の自治体でしか実施されていない¹⁰が、先進国では住宅市場の成熟に伴い、直接的供給から間接的供給へ移行しており、家賃補助制度が一般化している。これらの中間的なものとして、条件を満たす良質な民間賃貸住宅の供給に対して、公共が建設費や家賃の一部を助成する方法がある。国の制度では地域優良賃貸住宅¹¹がこれに該当する。

良質な民間賃貸住宅が市場に十分に存在し、住宅確保要配慮者に対する入居の拒否等がない市場の状態であれば、公共は家賃補助を行うことでよい。しかし、民間賃貸住宅市場の状況は、余剰ストックが増え続ける状況であるにも関わらず、良質なストックは十分ではない。

国や地方公共団体の厳しい財政状況からも、今後施策対象者に対して十分な公的賃貸住宅を供給することは困難であることは明らかであるし、2.5(2)で述べたように直接的供給には問題点も多い。そこで、今後の住宅政策の方向性は、民間賃貸住宅の品質と性能を向上させることに重点を置き、住宅困窮者に対しては、良質な賃貸住宅への入居に対して家賃の一部を補助する等の間接的な関与で、住宅市場が補強、補完される一石二鳥の機能を持つ政策であろう。

2.7 小括

日本の住宅政策は、戦後の住宅不足を解消し、質の向上を経て、近年では「市場機能、ストック重視」へ転換した。特に、住宅地審議会の報告書に「公共は、住宅市場が円滑かつ適正に機能するような条件を整備する」という考え方が示されたことは画期的なことである。

また、住宅ストック全体に占める公営住宅の割合は、3.6%と極めて小さく、拡充させたとしても規模が小さい。それよりは、住宅市場の約29%を占め、増加し続けている民間賃貸住宅を活用した方が、合理的でサービスの受益者を増やすことができる。

アフォードブル住宅政策については、制度的課題や公共による直接的供給の限界が確認された。欧米諸国が市場の成熟と共に家賃補助等の間接的供給に舵を切ったように、政府の役割は、全体的な住宅ストックの品質と性能の向上に重点を置くことで、住宅市場が円滑かつ適正に機能するような条件を整備し、市場を補強、補完するための住宅の公的供給の方法を考える必要がある。

¹⁰ 生活保護制度の住宅扶助費が類似する制度とも言われるが、対象者が極めて限定される

¹¹ 公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度(特定優良賃貸住宅制度・高齢者向け優良賃貸住宅)を再編し、子育て世帯等各地域において居住の安定に特に配慮が必要な施策対象を重点化し、民間事業者等による良質な賃貸住宅の供給促進を目的として2007年に創設された。

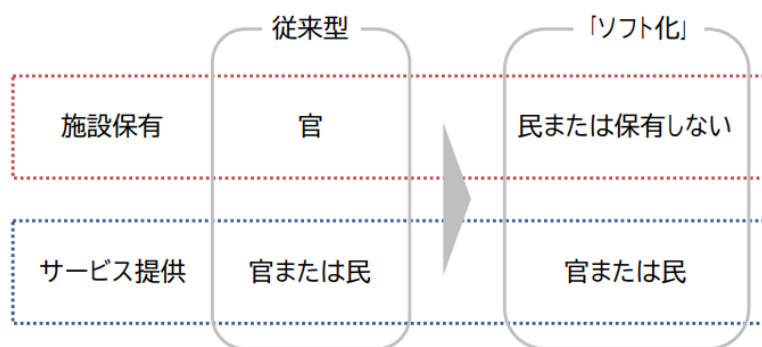
第3章 公共サービスのソフト化の概念と具体的な手法

アフォーダブル住宅の間接的供給を考える上で、公共サービスのソフト化について、内閣府の調査研究¹²や東洋大学PPP研究センター版標準モデル¹³(以下「標準モデル」という。)を参考にソフト化の概念と具体的な手法を確認する。(3.1～3.2: 標準モデルから引用)

3.1 公共サービスのソフト化の概念

公共サービスの「ソフト化」とは、政府が施設を所有せず民間施設の借用、またはIT等の活用により施設を使わない手段に切り替え、公共サービスの提供を行うことである。(図表3-1)「ソフト化」の実施により、政府が所有する資産の売却利益が得られるほか、施設の維持・更新費の財政負担の軽減等が図られる。また、所有施設の立地に捉われず、ニーズの変化に応じて弾力的にサービスの提供体制を変えることが可能となる。

図表 3-1 : 公共サービスの「ソフト化」の概念図



出典：内閣府「公共施設等改革による 経済・財政効果について」

3.2 ソフト化の具体的な手法

(1)公共サービスとしては必要であるが、公共施設は必要ない施設＝ソフト化

民間や市民が所有する施設を利用する、もしくは、施設そのものを(極力)使わなくて済むサービスに切り替えられるものである。この場合は、自治体は自ら施設を所有しないのでソフト化と呼ぶ。

①ソフト化(民間移管)

施設の所有権を民間に譲渡し、以降の維持管理運営も民間に委ねる。または、市民に類似のサービスを提供している民間施設を利用してもらい、必要に応じて利用料を補助することを指す。対

¹²政策課題分析シリーズ 11 公共施設等改革による 経済・財政効果について - 学校等の公共施設の集約・複合化による財政効果試算、公共サービスの「ソフト化」-

¹³ 根本祐二「公共施設等総合管理計画策定のための標準モデル提案と適用事例」(東洋大学 PPP 研究センター紀要第 5 号,2015 年 3 月)で示した標準モデル

象となる施設としては、幼稚園・保育所、学童保育室、高齢者福祉施設(介護保険対象施設等)、公営住宅、小規模スポーツ施設、公立病院などが想定される。常にどの地域でも民間事業者が提供できるわけではないので、地域の実情に応じて、対象とする施設種類を変更するが、代替可能な民間事業者がない場合でも、単純維持ではなく、廃止、広域化もしくは多機能化する。公営住宅は、公営住宅自体を民営化することもありうるが、住民が民間住宅の空室に入居し賃料を補助する方法もある。他の種類を含めて、補助率は自治体の政策を反映する。仮に 100%補助とした場合でも、将来の利用者数減少に応じて負担は減少するのでメリットはある。

②ソフト化(市民移管)

施設を市民(町内会など)に譲渡する方法である。通常は無償であることが多い。譲渡以降の維持管理は市民が自ら行うので、維持管理費・運営費負担はゼロとなる。対象施設種類としては、地区内に設置された集会所などを想定する。将来更新する場合は、原則自治体負担はしないものとするが、自治体が助成する(50%程度)制度がある場合はそれを織り込む。ソフト化(市民移管)を選択しない場合は、他の集会会議施設と合わせて規模を削減の上、学校等に機能移転する。

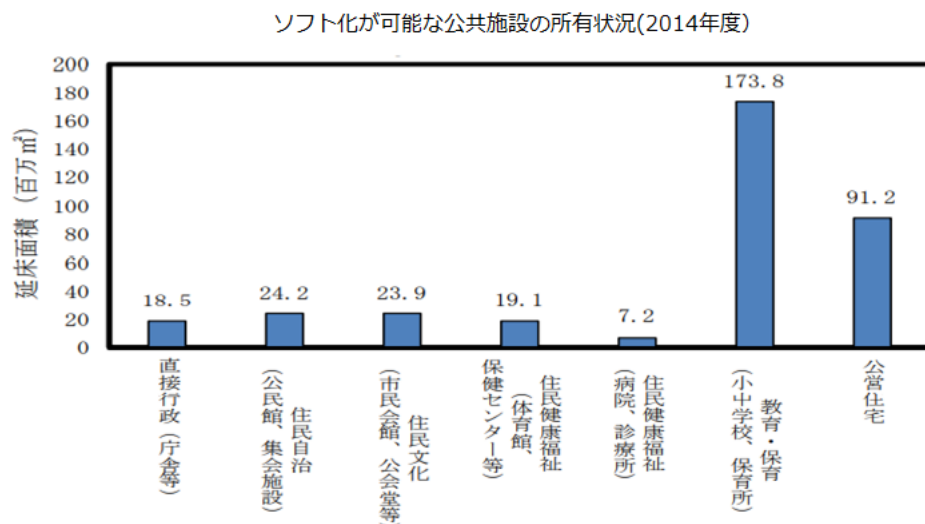
③ソフト化(代替サービス)

配達や I T を用いた全く別の方法により、同種の公共サービスを提供する方法である。図書館における移動図書館や電子図書館、医療における遠隔医療などが相当する。全く異なるサービス形態であるので、現存する施設のすべてを変更するという仮定は現実的ではないので標準モデルとしては織り込まないが、限界集落向けのサービスを移動図書館へ切り替えなど部分的に織り込むことは可能であるとともに推進すべきであろう。

3.3 ソフト化が可能な公共施設

内閣府の調査研究²¹⁾によると、施設の所有者に係る法令上の規定は存在せず、原則として全ての公共施設で「ソフト化」が可能であり、提供サービスの形態別に、「ソフト化」が可能な施設の所有状況を整理すると、主な公共施設全体で延床面積は約 3.6 億 m^2 と報告されている。(図表 3-3(1))また、公共サービスのタイプ別にみた「ソフト化」の具体的な手法と効果について、公営住宅部門を抜粋した。(図表 3-3(2))

図表 3-3(1)：ソフト化が可能な公共施設の所有状況(2014 年度)



(参考) 「ソフト化」が可能な施設の規模例(2014年度)

直接行政(庁舎等)18.5百万㎡	東京ドーム約400個分、約6,700庁舎
住民自治(公民館、集会施設)24.2百万㎡	東京ドーム約520個分、約17万5千施設
教育・保育(小・中学校(建物)、保育所)173.8百万㎡	東京ドーム約3,700個分、約3万校
公営住宅91.2百万㎡	東京ドーム約2,000個分、約142万戸、民間を含む全住宅に占める割合約2.3%

出典 内閣府「公共施設等改革の経済・財政効果分析」資料

図表 3-3(2)：公共サービスのタイプ別にみた「ソフト化」の具体的な手法と効果について(住宅部門を抜粋)

		住宅
(1)【従来型】 公共が施設を保有、 維持管理運営	収 支(ベ ース)	(収入)家賃収入
		(支出)維持・更新費が発生
(2)【民間移管】 民間が施設を保有、 維持管理・運営を 行う	具体的な手 法と事例	①既存民間施設を利用 ・棟または部屋を借り上げて公営住宅とする。入居者に対して、家賃補助を実施
		②既存公共施設を活用(セールス&リースバック) ・既存公営住宅を民間に売却し、賃貸する 【事例】 ひたちなか市(市営住宅の廃止分を家賃補助、家賃5万円以下、礼金不要の賃貸住宅の場合に上限を2万円として補助)
	収 支(ベ ース)との差	(収入) 資産(土地・建物)の売却利益が得られる
		(支出) 維持・更新費は公共ではなく、民間側が負担 民間賃貸料の相場よりも低廉な賃料で施設を借りることが可能(公共が安定的に施設を借り上げるにより、営業経費は不要)

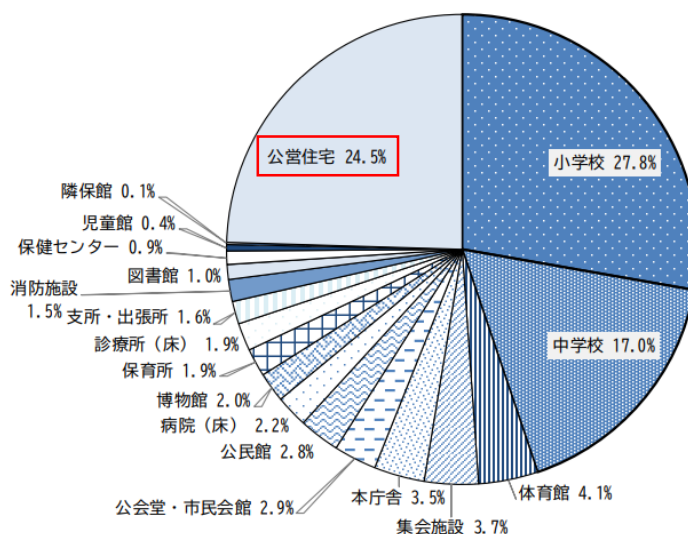
		(支出) ・家賃補助として市場家賃と公共家賃の差額の負担が生じる
(3)【代替サービス】 施設でサービスを行わず、同様の代替サービスを提供する	具体的な手法	・住宅は施設の提供が必須であるため、代替サービスは想定できない

内閣府「公共施設等改革の経済・財政効果分析」資料から筆者作成

3.4 ソフト化の必要性

主な公共施設の延床面積は、学校と公営住宅が多くを占めており、それぞれ約46%、約25%となっている(図表3-4)。公共施設の更新投資不足問題を背景に、全国の自治体では「公共施設等総合管理計画」を策定し、「公共施設マネジメント」に取り組み始めている。延床面積総量の縮減の観点からみれば、学校、公営住宅等を「ソフト化」することによって、我が国全体で延床面積総量の大きな縮減効果が期待できる。²¹⁾

図表 3-4：主な公共施設の延床面積の割合(2014 年度)



出典：内閣府「公共施設等改革の経済・財政効果分析」資料

3.5 ソフト化による民間投資の促進

ソフト化の推進は、公共の財政負担軽減の効果に加え、民間投資を促進させる効果が期待できる。アメリカでは、低所得者用住宅税控除(Low Income Housing Tax Credit:以下「LIHTC」という。)という民間事業者により、アフォーダブル住宅を供給する仕組みが存在する。この制度は、民間事業者がアフォーダブル住宅を建設・維持する代わりに、建設費などの新規開発費用の70%相

当の税額控除を10年間受けることができるものである。この税額控除の権利は民間事業者自身が享受できるだけでなく、投資家への譲渡も可能で、民間事業者は税額控除の権利の販売により開発費用を調達することができる。また、投資家は、長期間の節税による利得を得ることができる。

本制度のプロジェクトは、通常の補助事業と同様に政府による審査を経るが、それに加え、投資家によるモニタリングが機能するため、通常の補助事業と比較して事業が効率化されることが期待される²¹⁾。日本では同様の制度は整備されていないが、公営住宅のソフト化に当たっては参考となる政策である。

3.6 小括

内閣府の調査研究や標準モデルを確認し、具体的なPPPプロジェクトを想定する課程で、合理的なアフォーダブル住宅供給手法の可能性が見えてきた。市場で供給可能な価値財である住宅は、ソフト化が可能である。そして、公共施設マネジメントの観点からは、地方公共団体が保有する公共施設のうち、約25%を占める公営住宅をソフト化により削減することができれば財政負担軽減効果が大きい。この視点を第6章以降のシミュレーションに取り入れることにする。

第4章 アフォーダブル住宅の間接的供給事例

4.1 公的賃貸住宅のPFI事業

筆者が関与した鹿児島県鹿屋市の公的賃貸住宅のPFI事業を事例に取り上げる。民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(以下「PFI法」という。)の特別な措置(メリット)をうまく使うことで、自治体負担をできるだけ軽減する工夫がされている。なお、この事業に関して掲載している資料は、筆者が作成した。

(1)事業概要

公営住宅建替事業の凍結により遊休化した公有地に、民間事業者が子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅を整備し、約30年間の維持管理・運営を行うと共に、子育て支援の民間施設(学童保育施設、カフェ)の誘致を一体的に実施している。事業スキームは、PFI(BTO)方式とし、施設整備に係るサービス対価のうち、施設整備に係る国からの交付金に相当する金額は整備後に一括で支払い、それ以外の施設整備に係るサービス対価と維持管理・運営に係るサービス対価は事業期間中に平準化して支払う。また、サービス対価(整備費、維持管理・運営費)の財源は、住宅の家賃と民間施設の借地料等で賄い、事業期間中の自治体負担がゼロとなる事業スキームとなっている。また、事業期間中に2回発生する大規模修繕費用についても、基金を創設して事業の収益で賄う計画となっている。(表4-1-1)、(表4-1-2)、(図4-1-1)

(2)事業の持続性を保つための工夫

鹿屋市の公営住宅整備事業は、財政難を理由に事業の延伸や凍結が繰り返され、計画通りに事業を進めることができなかった。その経験からPFI法の下で事業を実施することにより、従来の公共事業では難しいとされる以下の事を効率的に実施している。

- ・ 長期的な契約により、財政負担の軽減と平準化、事業の計画性や持続性の向上
- ・ 性能発注による事業の効率化や公共サービスの質の向上
- ・ 行政財産の貸付(公有財産の有効活用)
- ・ 民間投資の誘発
- ・ 官民のパートナーシップの構築

また、公営住宅制度よりも柔軟な制度である地域優良賃貸住宅制度を利用することにより、市場で供給量の少ない子育て世帯をターゲットにしたファミリー世帯向けの住宅を供給し、地域の活性化を図っている。

表4-1-1：事業概要

事業名 (施設名)	桜ヶ丘子育て支援住宅整備PFI事業 (ハグ・テラス)
事業場所	鹿児島県鹿屋市西原4丁目
事業期間	2016年9月26日～2048年3月31日(30年間)
事業費	約11億円

コンソーシアム		代表企業：市内企業、構成企業：3社(市内企業2、県内企業1) 協力企業：33社(市内企業32、県内企業1)	
事業概要		(1)地域優良賃貸住宅の整備に係る業務 (2)地域優良賃貸住宅の維持管理及び運営に係る業務 (3)敷地内の民間収益施設の誘致及び運営に係る業務	
事業方式		PFI（BTO）	
選定方法		公募型プロポーザル	
施設概要	施設	地域優良賃貸住宅(PFI)	民間収益施設（定期借地）
	敷地面積	4,677.24㎡	940.37㎡
	延べ面積	3,464.24㎡	482.63㎡
	構造	鉄筋コンクリート造7階建	木造平屋建
	概要	(1)住棟 戸数 1棟40戸 住戸タイプ ①2LDK(1階専用駐車場付) 4戸(78.3㎡) ②3LDK(角部屋タイプ) 12戸(75.0㎡) ③3LDK(中部屋タイプ) 24戸(75.0㎡) (2)付帯施設 コミュニティルーム、コインランドリー、プレイロット、東屋、アプローチ広場、駐車場、駐輪場	
図14		<pre> graph TD 国["国 (国土交通省)"] -- 交付金 --> 公共 公共 -- 事業契約 --> SPC 公共 -- 定期借地料 --> SPC 公共 -- サービス対価 --> SPC 公共 -- 賃賃 --> 民間テナント 民間テナント -- サービス --> 公共 民間テナント -- サービス料 --> 市民 市民 -- サービス --> 民間テナント 市民 -- サービス料 --> 民間テナント 金融機関 -- 融資 --> SPC SPC -- 返済 --> 金融機関 SPC -- 請負契約委託契約 --> コンソーシアム コンソーシアム -- 出資 --> SPC </pre> <p>図14は、PFI（BTO）の事業モデルを示しています。図の中心には「SPC」があり、その周囲には「公共」、「金融機関」、「民間テナント（カフェ・学童）」、「市民（利用者）」が配置されています。また、下部には「設計監理企業」、「建設企業」、「維持管理企業」、「運営企業」が「コンソーシアム」としてまとめられています。矢印は、資金の流れ（交付金、融資、返済、出資）とサービスの流れ（事業契約、定期借地料、サービス対価、賃賃、サービス、サービス料）を示しています。</p>	

¹⁴ プロジェクトファイナンス、オブジェクトファイナンス、証券化、PPP/PFI等の金融プロダクトを包括的に示したもので、仕組み金融とも言われる。

表 4-1-2：長期収支計画書

事業年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度	事業期間合計
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
①市の収入見込額合計	302,495,670	27,989,890	27,989,890	27,989,890	27,989,890	27,989,890	27,989,890	27,989,890	27,989,890	27,989,890	27,989,890	1,086,842,370
交付金(整備費)	302,486,000											302,486,000
交付金(家賃低減化)		2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	
家賃(51,750円×40戸×12ヶ月×約92%)		22,662,360	22,662,360	22,662,360	22,662,360	22,662,360	22,662,360	22,662,360	22,662,360	22,662,360	22,662,360	679,870,800
共益費・駐車場代(2000円・3,000円×40戸×約92%)		2,189,600	2,189,600	2,189,600	2,189,600	2,189,600	2,189,600	2,189,600	2,189,600	2,189,600	2,189,600	65,688,000
太陽光発電料予想		245,000	245,000	245,000	245,000	245,000	245,000	245,000	245,000	245,000	245,000	4,900,000
固定資産税(テナント) 概算		240,000	192,000	180,000	168,000	156,000	144,000	132,000	120,000	108,000	96,000	3,103,200
テナント駐車場料金	7,640	90,110	90,110	90,110	90,110	90,110	90,110	90,110	90,110	90,110	90,110	2,710,940
民間借地料+行政財産使用料	2,030	502,820	502,820	502,820	502,820	502,820	502,820	502,820	502,820	502,820	502,820	15,086,630
②市の支出合計(SPOの収入消費税込み①)	302,495,670	27,989,890	27,989,890	27,989,890	27,989,890	27,989,890	27,989,890	27,989,890	27,989,890	27,989,890	27,989,890	1,086,842,370
基金	9,670	3,178,802	3,178,802	3,178,802	3,178,802	3,178,802	3,178,802	3,178,802	3,178,802	3,178,802	3,178,802	40,023,647
市のSPOへの支払い総額(大規模修繕を除く)	302,486,000	24,811,088	24,811,088	24,811,088	24,811,088	24,811,088	24,811,088	24,811,088	24,811,088	24,811,088	24,811,088	1,046,818,723
施設整備費の一括支払い分(交付金相当額)	302,486,000											302,486,000
サービス対価A(施設整備費割賦分)		16,243,124	16,243,124	16,243,124	16,243,124	16,243,124	16,243,124	16,243,124	16,243,124	16,243,124	16,243,124	487,293,803
サービス対価B(維持管理・運営費)		8,567,964	8,567,964	8,567,964	8,567,964	8,567,964	8,567,964	8,567,964	8,567,964	8,567,964	8,567,964	257,038,920
①-② 市の収入見込額合計-市の支出合計(単年度)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
市の収入見込額合計-市の支出合計(累積)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

図 4-1-1：配置図



4.2 ロサンゼルス市のミックス・インカム住宅の開発手法

参考文献 3)～5)から、アメリカの低中所得者向け住宅政策とロサンゼルス市ミックス・インカム住宅開発の概要を説明する。渡邊(2015)は、日本において、公営住宅、UR賃貸住宅、NPOによる住宅を見る限り、アフォーダブル住宅の単独開発は、事業採算性等によりアメリカと同様に困難であると思われるから、ミックス・インカム住宅のような手法は、居住環境のよいアフォーダブル住宅を少しずつ増やしていくことができ、日本へ導入する意義がある³⁾と述べている。

(1)アメリカの低中所得者向け住宅政策

アメリカでは、1930年代から1970年代までの公共住宅建設を中心とする直接的関与から、1970年代のニクソン政権以降の民間資金の活用を促す間接的関与へと連邦政府の役割が変化してきており、民間資金の活用を促すインセンティブが数多く実施されている。州や地方自治体においても、税制面での優遇、容積率の緩和、行政手続きの簡素化・迅速化などあらゆる分野のインセンティブを組み合わせ、地域のニーズに効果的に対応できるよう、工夫をこらしたプログラムが数多く実施されている。¹⁾

ただし、現状は依然セクション8¹⁵⁾によるバウチャー(家賃補助)が主流となっているようである。アメリカで、直接的供給に代わってバウチャーが導入された背景には、民間賃貸住宅市場が成熟し、住宅問題が質の問題ではなくなったという点があげられる。バウチャー導入当初には、家賃補助を支給することが市場家賃の上昇をもたらすのではないかという懸念もあったが、大きな影響はなかった。現状では、財政的制約から受給資格を満たしていてもすぐには受けられない状態にあり、バウチャー受給者は有資格者の2割程度となっている。そのためアフォーダビリティ問題を軽減させるためには、実際にアフォーダブル住宅を増やしていく必要があり、家賃補助ではないかたちでアフォーダブル住宅を供給する仕組みが求められている状況である。³⁾本研究では、渡邊(2015)の研究成果から、アメリカの中でも移民の割合が深刻で、アフォーダブル住宅不足問題を抱えているロサンゼルス市の民間営利開発者によるミックス・インカム住宅の開発手法を参考にした。

(2)ロサンゼルス市のミックス・インカム住宅の開発手法

ロサンゼルス市では、アフォーダブル住戸供給手法としてミックス・インカム住宅開発に取り組んでおり、民間営利開発業者が主体となっている開発が多い。しかし、民間営利開発業者にとってアフォーダブル住宅開発は、補助金なしでは採算の確保が難しく、事業として成立しにくい。そのため民間営利開発業者によるミックス・インカム住宅の開発を促進させるために、以下のインセンティブ(優遇政策)がある。

¹⁵⁾ 連邦政府の住宅都市開発省が実施する家賃補助により入居者を支援する制度

①アフォーダブル住宅インセンティブ・プログラム

規定の住戸数に対し 25%(鉄道の駅や主要なバス停に隣接する場合は 35%)の住戸密度¹⁶の割り増し(以下「密度ボーナス」という。)を認めるものである。渡邊(2015)は、このインセンティブが民間営利開発業者に経済的メリットを与えながら、住戸配置の効率化を促し、高層化を抑制して周辺環境に配慮した建設計画に誘導しているように見える。そしてミックスド・インカム住宅の開発は、アフォーダブル住宅不足、低所得者層の集中防止、周辺環境への影響等の複数の課題を解決する可能性を持っている³⁾と述べている。

¹⁶ 日本にはない考え方で、単位数地面積に対する住戸の数を表す。一般的には1エーカー(acre)当たり住戸数の上限が決められており、単位住戸当たりの最小敷地面積で示されることもある

ミックス・インカム住宅の建築計画（参考文献 3） P 149～165 から引用）

表 1 によると、1994 年以前と 2005 年以降では、いずれも密度ボーナスが適用されているが、階数や平面型、界壁が大きく変化している。

a)1994 年以前（インセンティブ・プログラム制定前）

- ・中高層化
- ・平面は板状型

b)2005 年以降（インセンティブ・プログラム制定後）

- ・住戸密度は割増されるが、容積率の割増がない場合、階数が増えることによる共用部面積の増加の影響を考慮すると、高層化のメリットはなく、床面積の効率化が重視され建物が中低層化した
- ・基準階の住戸数を最大化することによって、できるだけ階数を抑えている
- ・基準階の住戸数を最大化するために単純な中廊下型から L 字やコ字に折れ曲がった中廊下型、さらに回廊状の中廊下型に変化
- ・基準階に多くの住戸を配置するために凸凹型界壁を利用して住戸配置の効率性を高めた

表 1 民間営利開発業者によるミックス・インカム住宅

No	建物名	完成 年 工事 種別	階数	全住 戸数 (AH 住戸 数)	敷地面積 SF : square feet ac : acre	延床面積 SF : square feet	法定 容積率	計画 容積率	法定住 戸密度 [戸 /acre]	住戸 上限	全住 戸数 /住 戸上 限	住戸 密度 割増の 有無	高さ制限	アフォーダブル 住戸の規定	住棟 平面型	基準階 平面型	全体 住戸タイプ 内訳 (PH除く) S : スタジオ 1B : 1ベッド室 2B : 2ベッド室 3B : 3ベッド室	基準階 住戸タイプ 内訳 S : スタジオ 1B : 1ベッド室 2B : 2ベッド室 3B : 3ベッド室	界壁	計画住戸 密度/ 階数 [戸 /acre 階]
ミックス・インカム住宅																				
MN1	Promenade Towers Apartments	1986 新築	19F	595 (89)	173,804SF (3.99ac)	NA	1300%	NA	108	430戸	138%	有	無制限	規定なし	囲み型 (ロ字型)	中廊下 型	S: 100(17%) 1B: 261(44%) 2B: 234(39%) 計: 595(100%)	NA	直線	7.8
MN2	Grand Tower Apartments	1988 新築	27F	391 (59)	59,677SF (1.37ac)	682,553SF	1300%	1144%	217	297戸	132%	有	無制限	規定なし	板状型	中廊下 型	S: 72(18%) 1B: 262(67%) 2B: 57(15%) 計: 391(100%)	S: 4(23%) 1B: 10(59%) 2B: 3(18%) 計: 17(100%)	凸凹	10.6
MN3	The Met	1989 新築	14F	270 (41)	73,181SF (1.68ac)	457,855SF	600%	626%	217	364戸	74%	無	規定なし	規定なし	板状型	中廊下 型	S: 85(32%) 1B: 71(26%) 2B: 114(42%) 計: 270(100%)	S: 6(32%) 1B: 4(21%) 2B: 9(47%) 計: 19(100%)	直線	11.5
MN4	Renaissance Tower Apartments	1994 新築	16F	204 (31)	37,520SF (0.861ac)	193,061SF	600%	515%	217	186戸	110%	有	規定なし	規定なし	板状型	中廊下 型	S: 61(30%) 1B: 108(53%) 2B: 34(17%) 計: 203(100%)	NA	NA	14.8
MN5	Met Lofts	2005 新築	7F	264 (52)	50,920SF (1.169ac)	276,710SF	600%	543%	217	253戸	104%	有	規定なし	規定なし	囲み型 (コ字型)	中廊下 型	S: 150(57%) 1B: 25(9%) 2B: 89(34%) 計: 264(100%)	S: 21(57%) 1B: 4(11%) 2B: 12(32%) 計: 37(100%)	凸凹	32.3
MN6	Hikari	2006 新築	5F	128 (26)	42,160SF (0.968ac)	124,800SF	600%	296%	108	104戸	123%	有	30階	・低所得住戸 付置義務 ・住戸の20%の 低所得向け義務	囲み型 (L字型)	中廊下 型	S: 29(23%) 1B: 59(46%) 2B: 40(31%) 計: 128(100%)	S: 6(23%) 1B: 12(46%) 2B: 8(31%) 計: 26(100%)	凸凹	26.4
MN7	Glo	2007 新築	5F 6F	201 (40)	敷地1: 35,370SF (0.812ac) 敷地2: 32,740SF (0.752ac)	敷地1: 211,758SF 敷地2: 115,301SF	600%	480% (平均)	108	168戸	120%	有	海抜 1218feet (DL=410 feet)	・低所得住戸付 置義務 ・低所得住戸の 30%は2B以上	囲み型 (コ字型)	中廊下 型	S: 4(2%) 1B: 72(36%) 2B: 106(53%) 3B: 19(9%) 計: 201(100%)	S: 1(2%) 1B: 15(36%) 2B: 22(52%) 3B: 4(10%) 計: 42(100%)	直線	25.7
MN8	Belmont Station Apartments	2008 新築	5F	275 (55)	104,980SF (2.41ac)	273,614SF	750%	261%	217	522戸	53%	無	海抜 1218feet (DL=337 feet)	・低所得住戸付 置義務 ・低所得住戸の 30%は2B以上	囲み型 (ロ字型)	回廊型	S: 30(11%) 1B: 108(40%) 2B: 135(49%) 計: 273(100%)	S: 8(12%) 1B: 26(39%) 2B: 31(47%) 他: 1(2%) 計: 66(100%)	直線	22.8

表は筆者により作成、AH：アフォーダブル住宅、PH：ペントハウス、「表ならびに図の出典」参照。

表 2 住棟平面の類型化

類型	板状型	囲み型		
		ロ字型	コ字型	L字型
概念図				



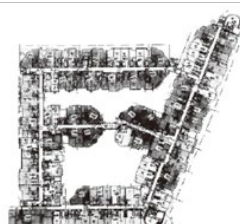
MN3:The Met



MN5:The Met Lofts



MN6:Hikari



MN8:Belmont Station Station

②低家賃を実現する民間資金調達メカニズム

開発に係る主なファンド¹⁷⁾は LIHTC、免税債、CRA ローンである。(表 4-2)

特に低所得者用住宅税額控除(LIHTC)の役割が大きくなっている。岡田(2015)は、LIHTC に代表される優遇措置は、アメリカの市場システムのなかで競争的に配分され、営利を求める民間資金を引き出し、それが低所得者向け住宅の開発という非営利部門へ流されているという巧妙なシステムということができるであろう⁴⁾と述べている。

表 4-2：開発に係る主なファンド

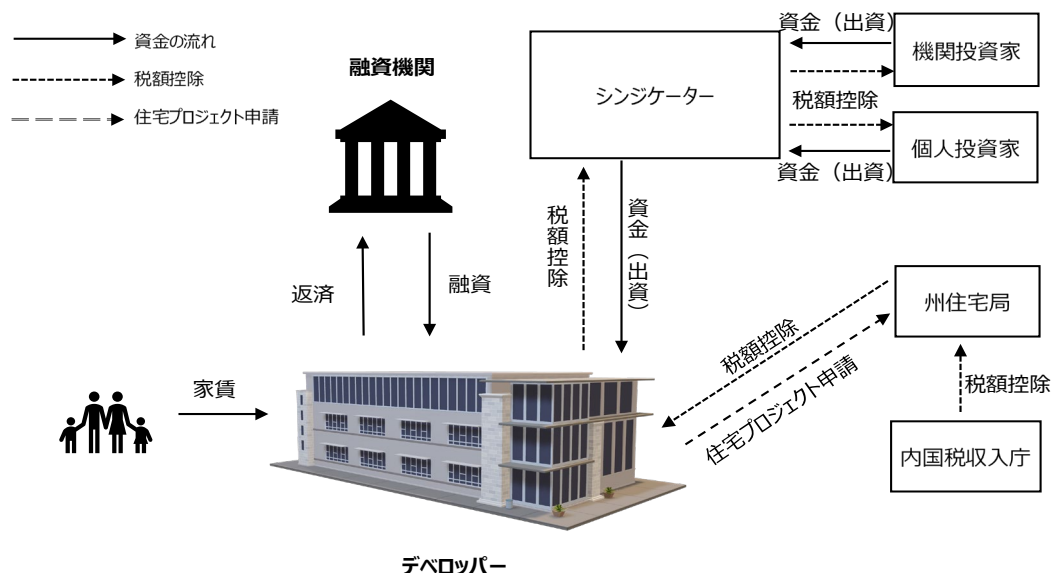
ロ ー ン の 分 類	内 容	適 用 条 件
低所得者用住宅税額控除 (LIHTC) ※LIHTC の仕組み (図 4-2)	要件を満たす賃貸住宅の所有者や出資者に対して10年間、連邦税から投資減税(Tax Credit)を行うもので、9%LIHTCと4%LIHTCがある。9%LIHTCは、競争により割り当てられる。 この制度の特徴は、税額控除の権利を投資家に移転できることであり、この制度を利用する多くの開発事業者は、税額控除の権利を投資家に移転することによって投資家から資金提供を受け、建設費用を賄う。税額控除は通常、投資家の税を軽減するが、この税額控除は課税額を上回る場合にも税の払い戻しを受けることができるため、投資家にも大きなメリットとなる。低所得者向け住宅の開発・運営からは投資家に投資利益を分配することは難しいが、LIHTCは投資利益に代わる税額控除の配分を通じて一般の投資家から広く資金を集めることができるため、低所得者向けのアフォードブル住宅の供給を促進するプログラムとして期待されている。	①戸数の内、少なくとも20%AMI ¹⁸⁾ の50%以下の世帯に、あるいは40%をAMIの60%以下の世帯に提供する ②光熱費を含む家賃を①の世帯の所得制限の30%以内にする ③一定の住居の質を保つ ④最低15年間はアフォードビリティを維持する
免税債	通常より低利率のファンドであり、民間開発業者は民間投資者に債権を販売し、購入した投資家は税額控除を受けられる。さらに免税債を割り当てられた建物は申請すれば無条件で4%LIHTCを受けられる。	①全戸数の内、少なくとも10%をAMIの50%以下の世帯に提供する ②家賃は市場調査によって明らかにされた市場価格住戸の家賃の90%未満とする ③一定の住居の質を保つ
CRA ローン	ロサンゼルス市によって設立された公的機関であるロサンゼルス市コミュニティ再開発公社(Community Redevelopment Agency of the City of Los Angeles:以下CRA)が行う融資	①開発計画内の15%以上を低所得者または中所得者向け住戸とする ②光熱費を含む家賃は、低所得世帯では、AMIの60%の所得の30%以内。中所得世帯では、AMIの110%の所得の30%以内 ③一定の住居の質を保つ

参考文献 3)渡邊(2015)P111~130 を基に筆者作成

¹⁷⁾ 本論文では、プロジェクトの開発資金を意味する

¹⁸⁾ 住戸により家族人数で調整された地域所得中位置(Area Median Income)

図 4-2 : LIHTC の仕組み



(資料) Danter Company ホームページの図を基に筆者作成

<http://.danter.com/taxcredit/lihtecht.htm>

③ミックス・インカム住宅開発の長所と短所

渡邊(2015)は、ミックス・インカム住宅開発は、一般的に民間営利開発業者による開発が多く、民間力を使って確実にアフォーダブル住戸を増やすことができるが、開発手法によっては問題点も見られる³⁾と述べている。以下に渡邊(2015)の研究成果で明らかになったミックス・インカム住宅開発の長所と短所を列記した。

(長所)

- ・ 公営住宅のような貧困の集中がなく、安全で良質な居住環境を低所得者に提供できる。
- ・ 公営住宅の開発により偏っていた人種・所得の構成がミックス・インカム住宅開発による混合で偏りが軽減された。
- ・ 市場価格住宅による開発事業の継続が困難になった時、ミックス・インカム住宅開発に転換し、それによる補助金によって開発事業の継続が可能となった。
- ・ 現地調査では、外観は市場価格住宅と変わらず、付帯施設や管理も充実しており、建物評価額も市場価格住宅より高くなる傾向が見られた。

(短所)

- ・ 公営住宅をミックス・インカム住宅に建て替える場合は、従前の公営住宅戸数が削減されることがあり、アフォーダブル住戸数が減少する。そのため、従前の公営住宅入居者が行き場を失うケースがあり、アフォーダブル住戸数の維持・確保という点において、公共住宅をミックス・インカム住宅へ建て替える開発は、アフォーダブル住戸供給手法としては問題がある場合がある。

4.3 民間企業による公的賃貸住宅の一括取得

勤労者向けの住宅として独立行政法人高齢・障害・求職者支援機構（以下「機構」という。）により整備・運営がなされてきた「雇用促進住宅」を民間企業が一括取得し、ストックを改修してアフオーダブル住宅を提供している。この事業を展開し、急成長している「ビレッジハウス」にヒアリングを行った。（ヒアリング実施日：2020年11月20日）

(1)事業概要

機構により整備・運営がなされてきた「雇用促進住宅」は、政府の方針（平成19年6月22日付閣議決定「規制改革推進のための3か年計画」）に基づき、2021年までに譲渡・廃止を完了した。それを入札により一括取得したフォートレス・インベストメント・グループが「ビレッジハウス」へリブランド、リノベーションして、低価格の賃貸住宅を提供している。旧雇用促進住宅取得当時に約36%（従前入居者含む）であった入居率は、3年後の2020年には約65%まで向上し、約3万戸の入居者が増えたことになる。

これまで主として公的サービスの対象であった低廉な価格帯の賃貸住宅事業に民間企業が新たに進出したものであり、民間事業者の知見・ノウハウを活用し、幅広い層が入居可能な住宅が大規模かつ広域に提供されることで地域の住宅アフォーダビリティに貢献している。

(2)企業概要（2020年10月1日現在）

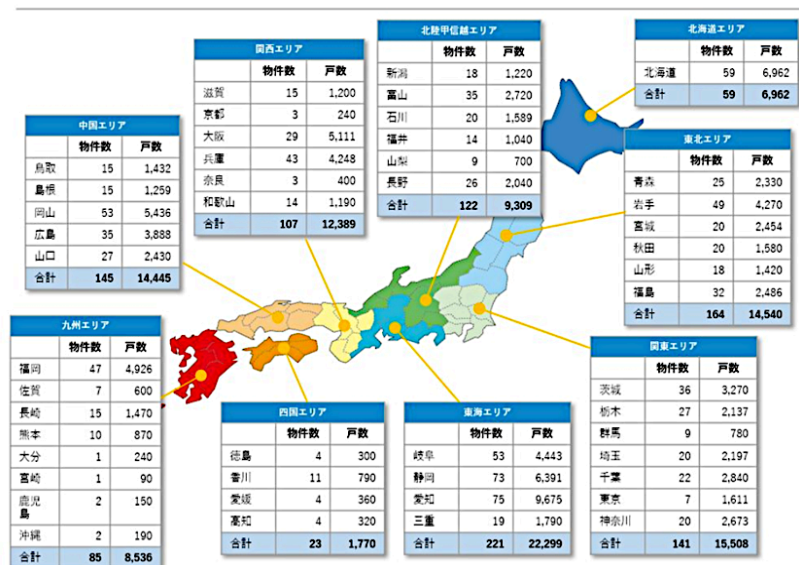
社 名：ビレッジハウス・マネジメント株式会社（2016年12月設立）

従業員数：1,038名

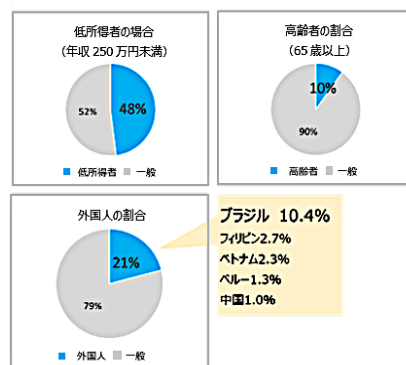
管理戸数：全国47都道府県で、1,067物件、105,758戸

拠 点：本社（東京都）、支社（北海道支社、東北支社、東京支社、東海支社、浜松営業所、関西支社、中国支社、九州支社、住まい相談センター、契約事務センター）

全国のビレッジハウス



入居者の属性



ビレッジハウス・マネジメント(株)の提供資料から筆者作成

(3)低価格の賃貸住宅を実現する工夫

ビレッジハウスは、家賃が低価格であるだけでなく入居に係る初期費用も低価格であり、サポートも充実している。元々厚生労働省所管の事業として建設された大量の「雇用促進住宅」を一括所得したことで取得費用は低く抑えているが、施設のほとんどが建設後 40 年から 50 年経過した老朽化したストックであったため、リフォーム等にも相当なコストがかかる。このリフォーム費用は、すべてを同じレベルに改修するのではなく、改修の程度でグレード分けをして、相応の家賃を設定している。また、エレベーターがない物件がほとんどであるため、新たにエレベーターを設置するのではなく、利便性に応じて階数別の家賃を設定している。このコストコントロールにより過度な投資を抑制している。さらに、自社店舗を持たずに入居相談は自社のコールセンターで一元管理し、入居手続きはすべてオンライン手続きで完結するなど、効率化が図られている。

タワーマンション (EV付き)




団地型マンション




Before
3DK (和室3)



After
Grade P2 2LDK
(和室1洋室1)



クッションフロア

標準工事
畳表替え、壁天井塗装
ふすま張替

灯油FF式ストーブ

カベビタ窓
浴槽

瞬間湯沸器






部屋Type	略称	部屋の仕様
スタンダード	S	基本的に和室、浴室はバランス型 (以来通りの仕様・設備)
ゴールド	G	浴室に給湯器・シャワー設置+キッチン給湯+ストーブ
プラチナ1	P1	G+和室1部屋のCF (クッションフロア) 化+キッチン給湯+ストーブ
プラチナ2	P2	G+和室2部屋のCF化+キッチン給湯+ストーブ
プラチナ3	P3	G+和室3部屋のCF化+キッチン給湯+ストーブ
ロイヤル	R	間取り変更 (例: 3DK→2LDK) +キッチン給湯+ストーブ
ハイグレードロイヤル	HGR	R+住宅の特性に応じた設備リニューアル (キッチン交換、シャブードレッサー、3点給湯化など)

ビレッジハウス・マネジメント(株)の提供資料から筆者作成

(4)多様なニーズへの柔軟でスピーディーな対応

入居者のニーズに合わせて、多様な間取りや改修グレード、家賃から住戸を選択することができる。また、入居の手続きが簡単で、すべてオンラインで手続きをすることができる。多言語対応（英語、中国語、ポルトガル語）や外国人に人気の忍者キャラクターを用いた生活ルール・マナー啓発動画の作成等、公的サービスでは対応が遅れていることにもスピーディーに対応している。最近のコロナ禍の状況においても、すでに手続きのオンライン化には対応していたため、新規入居の問い合わせは、コロナウイルスの影響で法人需要は落ち込んでいるが、ポータルサイトからの問い合わせは繁忙期から下がることなく、順調であるということであった。今後休業要請等が長引けば、低価格住宅への転居ニーズが増えることも想定される。

(5)デジタル化への対応

コロナ禍以前からリモートで部屋探しに対応できる体制を構築していたが、さらにアフターコロナを見据えたIT活用による管理業務の効率化と非対面化に取り組んでいる。現場担当者全員にスマートフォンを支給し、手書き作業を廃止したデジタル対応により入力し直し等の業務を削減している。

また、自社店舗は持たずに入居相談は自社のコールセンターで一元管理し、全国116箇所ある管理拠点にいる530人の管理人全員にフォートレスの母体であるソフトバンクの協力を得てスマートフォンを支給した。アプリのラインワークスを使って、内見代行や巡回レポートの作成を行えるようにした。管理人は、平均年齢66歳でスマートフォンに触れたことのない高齢者が多数で、複数回の研修を実施してスマートフォンの使い方を覚えたという。他にもマッチングアプリを使い、隙間時間を利用したい主婦などのクラウドワーカーに物件の定期清掃を依頼しているという。将来は、マッチングアプリへの登録などの仕組みを作り、入居者に清掃を任せることができれば、管理者と入居者双方にメリットがあると先を見る。

(6)充実したマネジメント体制

ビジネスマネジメント本部を設置して「コストコントロール」、「クオリティコントロール」、「ベンダーコントロール」、「コンプライアンス遵守」の活動展開や、共通CRMシステムによるタイムリーな情報共有及び複数部署を跨ぐ業務フローの一元管理を実施している。

ビジネスマネジメント(BM)本部のミッション

コストコントロール	・BMコストを一元管理し、多面的な視点でコスト分析を行うことにより、コスト削減・適正化を実現する ・ステークホルダーに対して簡潔かつ論理的な報告を迅速に行う
クオリティコントロール	・工事品質基準の策定・適用によって、VHM全体の工事品質を担保する ・工事契約書類の締結や進捗状況のモニタリング等の施策を講じることで、調達先と事前に合意した工事品質を担保する
ベンダーコントロール	・定期的に調達先の評価・見直しを行うことで、調達先と適正な緊張関係を構築する

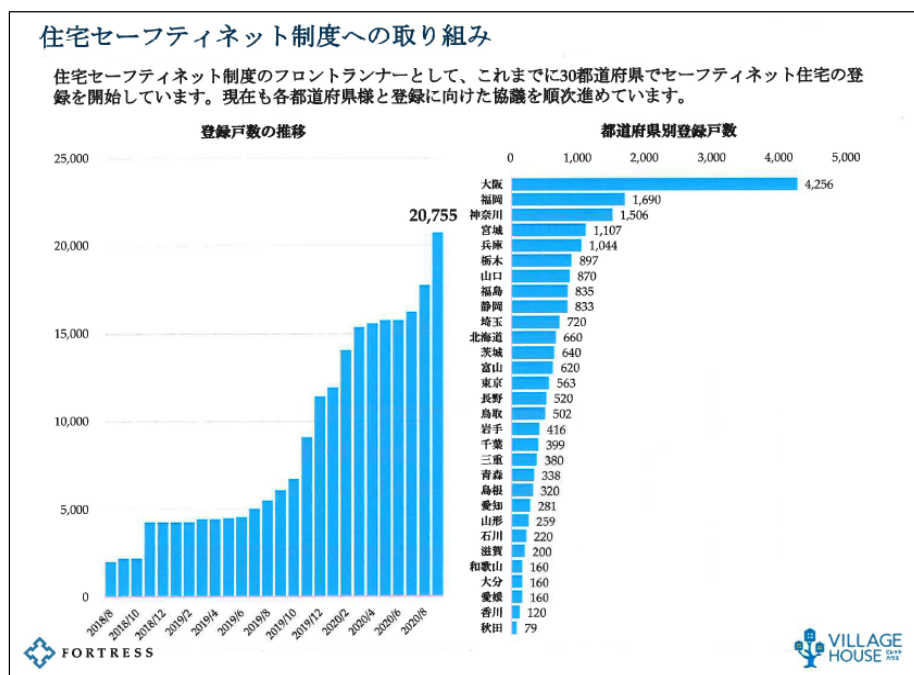
	・短期目線に偏らず中長期的な視点に立ち、調達先と健全かつ強力的で持続的な関係を構築する
コンプライアンス遵守	・法令を遵守し、法令違反は速やかに検知・是正できる体制を構築する ・ステークホルダーに対して適切な情報開示・報告を行うことで、社会への説明責任を果たす

ビレッジハウス・マネジメント(株)の提供資料より筆者作成

(7)公共との連携

①住宅セーフティネット制度への取り組み

住宅セーフティネット制度のフロントランナーとして、30都道府県でセーフティネット住宅の登録を開始しており、全登録数の約58%を占めている。この制度に住宅確保要配慮者の「専用住宅」として登録することで、家賃補助や改修費用を国が補助する等の優遇が受けられるが、補助は利用しない方針だという。それは、国が住宅確保要配慮者として限定した方々しか受け入れられなくなり、ニーズに幅広く対応することができなくなるからだという。現に、この制度の登録数は目標の15%程度で賃貸オーナーには不評な制度である。このヒアリングからも国が対象者を限定して物件まで特定する政策は、時代に合わなくなっていることが確認された。



②市営住宅建替え時の仮移転先として活用（大阪府堺市）

市営住宅の建替事業に伴い、長年居住している多くの高齢者の仮移転先の確保と地域コミュニティの維持が課題であった。堺市と連携して内覧会や説明会を実施し、約 100 世帯をビレッジハウス草部に受け入れた。

③西日本豪雨の被災者受け入れ先として活用（岡山県倉敷市）

2018年7月の西日本豪雨により岡山県倉敷市真備町は甚大な被害を受けた。ビレッジハウス真備第二は、「みなし仮設住宅」として被災者の受け入れを行い地域に貢献した。

④企業誘致に伴う外国人技能実習生の住居として活用（岩手県遠野市）

遠野市は、企業誘致に注力していたが、慢性的な賃貸住宅不足により、労働者が近隣市町村へ居住し、定住が図られなかった。市営住宅の活用も考えたが、所得制限等の入居制限が厳しいため、ニーズとマッチせず断念していた。遠野市の就職説明会でビレッジハウスを紹介していたくなど、市との連携により電子メーカーの工場で働くベトナム籍の技能実習生の住居として利用した。

その他、企業の社宅としての利用（複数戸まとめ借り）や、外国人技能実習生の住居としての活用などの実績多数。

4.4 小括

事例調査を通じて、第6章以降のシミュレーションに以下のことを参考にし、条件を設定することにした。

(1)4.1 の事例から

- ・ 公有地を活用することで、家賃を安く設定できる。つまり、アフォードビリティを向上させる。
- ・ 事業を組み合わせることにより、公共負担を軽減する。

(2)4.2 の事例から

- ・ アフォードブル住宅の単独開発は、事業採算性等困難であるため、市場価格住宅にアフォードブル住宅を混在させて、独立採算性を高める。
- ・ インセンティブにより民間投資を促進させる。
- ・ インセンティブは、日本の地方公共団体の権限で実現可能なものとする。

(3)4.3 の事例から

- ・ 民のメカニズムから、効率的なコストコントロールやマネジメント機能が発揮されていることが確認できた。また、大量のストックを一括して取得することで、多様なニーズにスピーディーに対応している。
- ・ 柔軟で持続的な事業を展開するため、長期的な視点から事業の柔軟性や施策対象者を限定する補助制度は活用しない。補助金なしで成立する事業が前提（シミュレーションでは、国からの補助金はないと想定する。）

第5章 仮説と研究方法

本章では、前章までの調査を踏まえ、公共サービスのソフト化を実現するためのアフォーダブル住宅の供給手法の可能性を確認するため、仮説と研究方法を整理した。

5.1 仮説の設定

以下の通り、仮説を設定した。

- (1) 民間事業者へのインセンティブ（公有地の提供や税制優遇）による間接的関与で、低廉で良質な賃貸住宅を提供できるのではないかな。
- (2) 公営住宅の戦略的な撤退が、公共施設の総量削減と賃貸住宅市場の成熟に寄与するのではないかな

5.2 研究方法

アフォーダブル住宅供給の事業スキームについては、広い意味でのPPPを検討することが必要である。PPPには完全な民営化からコンセッション、PFI、業務委託等の多様な形態があるが、その選択においては適切なリスク分担と相応の支払い構造の決定に基づいて合理的に行う必要がある。そして、その検討においては地域や事業規模等の特性を考慮して、支払いに対してのサービス価値であるVFM(Value For Money)と共に、事業としての採算性を明らかにするための定量的評価が必要である。

本研究では、様々なPPPプロジェクトの選択肢の中から、前章までの調査を踏まえた複数の事業方式について、「VFM簡易算定モデル」（平成29年12月国土交通省作成）を使い、事業の定量的評価を行う。

具体的には、公有地の住宅団地開発をモデルケースに設定し、直接的関与としての公共が直接アフォーダブル住宅を供給する方式と、間接的関与としてのPPPプロジェクト(1)PFI(BTO、BOT)、(2)独立採算（家賃補助）、(3)独立採算(減税)との定量的比較を行う。また、独立採算方式の場合は、すべてを低家賃のアフォーダブル住宅にすると民間事業として成立しないため、ロサンゼルス市のミックス・インカム住宅開発に倣い、団地内のアフォーダブル住宅の割合とインセンティブの影響を試算して事業化の可能性を検証する。

5.3 公民連携(PPP/PFI)事業の整理

「VFM簡易算定モデル」（平成29年12月国土交通省作成）による評価を実施するにあたり、本研究で想定するPPPプロジェクトの事業形式を整理する。

従来、国や地方自治体等が自ら行ってきた社会資本の整備や公共サービスの提供について、民間の資金やノウハウを提供して行う公民連携の様々な手法の総称をPPP(Public Private Partnerships)という。その中で民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(以下、「PFI法」という。平成13年12月施行)で規定された手法をPFI(Private Finance

Initiative) という。

(1) P F I

P F I 法に基づき、民間事業者が資金を調達して施設整備、管理運営を一体的に行う事業方式である。公的資産を有効活用する P F I 事業では、公共施設整備の付帯事業として民間事業者が行政財産を借り受けて収益施設を整備することも可能となる。

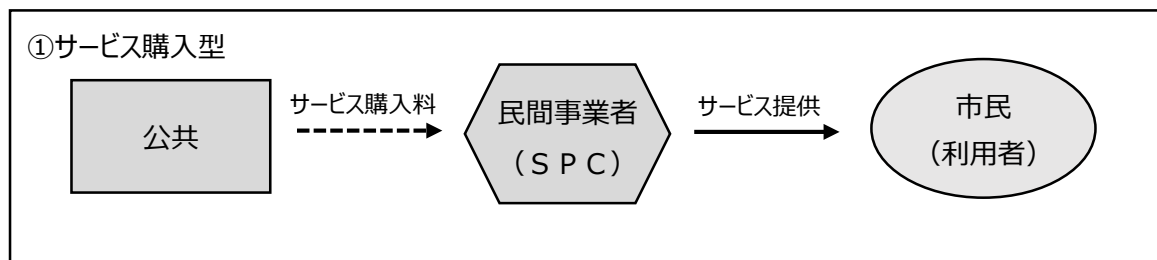
P F I の事業類型には、事業費の回収方法により、公共が民間事業者 서비스에対価（整備費、管理運営費相当額）を支払う「サービス購入型」、民間事業者が施設の利用料（事業収益）のみで運営する「独立採算型」、公共からのサービス対価と住民等の施設利用料や収益事業等で運営する「混合型」に分類される。また、施設の所有形態により、施設整備後に所有権を公共に移転する B T O 方式 (Build Transfer Operate) と、事業終了時に所有権を公共に移転する B O T 方式 (Build Operate Transfer) などに分類される。

< P F I の分類 >

A : P F I の事業類型（事業費の回収方法による分類）

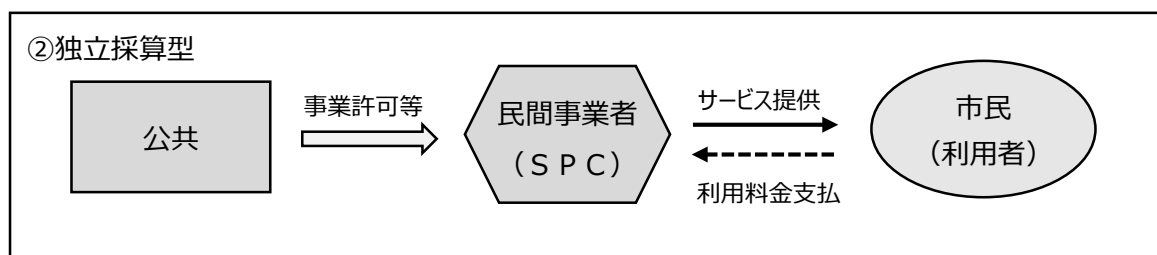
①サービス購入型

民間事業者（S P C）が資金調達し、施設の設計・建設・維持管理・運営等を行い、利用者に公共サービスを提供する。公用側は事業の発注者、サービス購入者となり、その対価としてサービス購入料（建設費、維持管理、運営費等）を一括または事業期間に平準化して民間事業者を支払う。民間事業者は公共からの支払いにより事業コストを全額回収する。



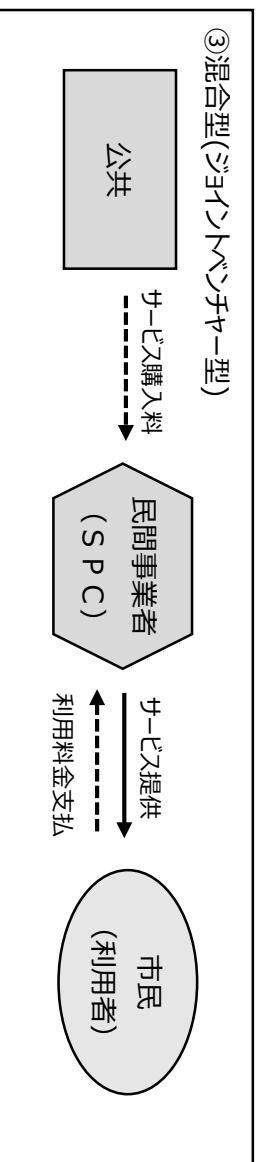
②独立採算型

民間事業者（S P C）が資金を調達し、施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、利用者から利用料金を徴収することにより事業コストを全額回収する。公共側は、サービス水準を定めるなどの役割を担い、直接の財政負担は基本的には行わない。



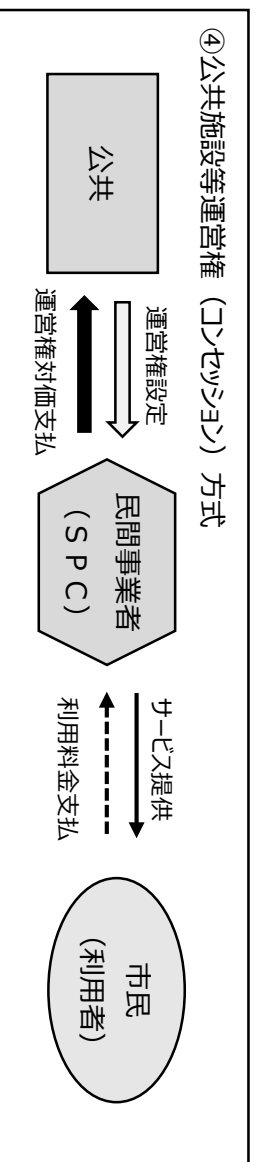
③混合型

民間事業者（SPC）が資金を調達し、施設的设计・建設・維持管理・運営等を行い、利用者に公共サービスを提供する。民間事業者は、公共からのサービス購入料と利用者からの利用料金の支払いの両方から事業コストを全額回収する。



④公共施設等運営権(コンセッション)方式

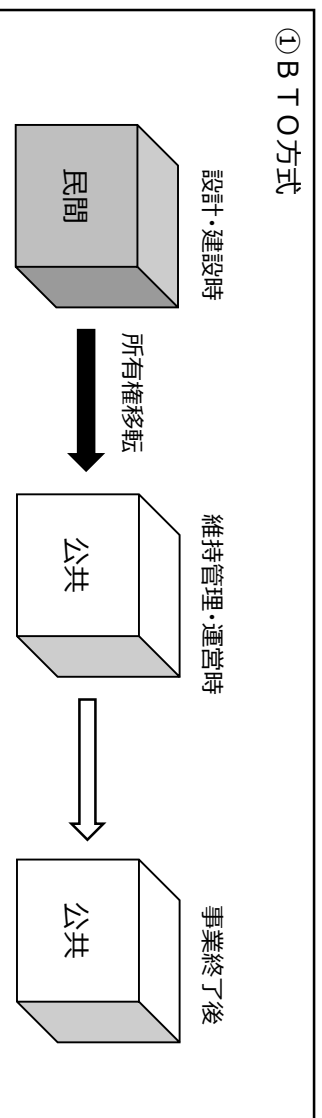
利用料金の徴収を行う公共施設等について、公共側が施設の所有権を保有したまま、民間事業者が運営権を取得し、施設の維持管理・運営を行う事業方式。



B：PFIの事業方式(施設所有形態による分類)

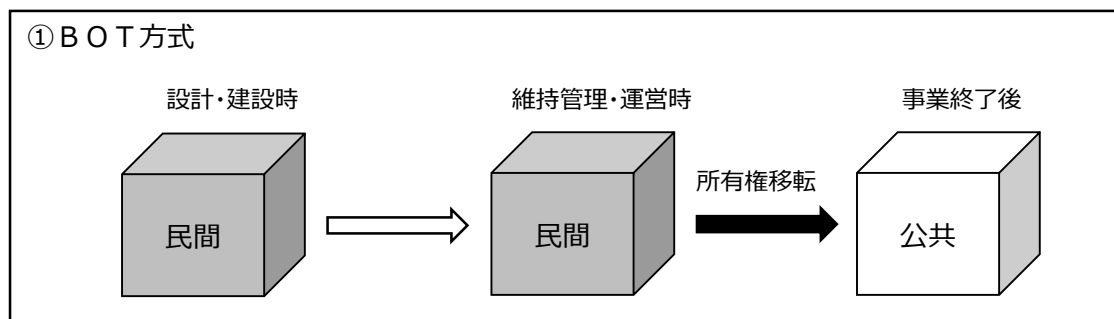
①BTO方式[Build Transfer Operate(建設・移転・運営)]

民間事業者が施設を设计・建設 (Build) し、施工後に公共側に施設の所有権を移転 (Transfer) した上で、民間事業者が施設を維持管理・運営 (Operate) し、公共サービスを提供する事業方式



②BOT方式[Build Operate Transfer（建設・運営・移転）]

民間事業者が施設を設計・建設(Build)し、施設を所有したまま維持管理・運営(Operate)を行い、事業終了後に施設の所有権を公共側に移転(Transfer)する事業方式



③BOO方式[Build Own Operate(建設・保有・運営)]

民間事業者が施設を設計・建設(Build)し、これを所有(Own)したまま維持管理・運営(Operate)を行い、事業終了時に民間事業者が対象施設を解体・撤去または継続使用する事業方式

④BT方式[Build Transfer(建設・移転)]

民間事業者が施設を設計・建設(Build)し、建設後に施設の所有権を公共側に移転(Transfer)する事業方式

以上の公共と民間の関与、施設の所有形態の関係を表にまとめると、以下の通りになる。

業務等 事業方式	資金調達 (建設費等)	業務の実施主体		施設の所有権		
		設計・建設	維持管理 運営	建設時	運営時	事業 終了後
公共直接	公共	公共	公共	公共	公共	公共
コンセッション	民間(運営費)	—	民間			
BT	民間	民間	公共	民間	公共	公共
BTO	民間	民間	民間	民間	公共	公共
BOT	民間	民間	民間	民間	民間	公共
BOO	民間	民間	民間	民間	民間	民間

(2)独立採算≒民営化(ソフト化)

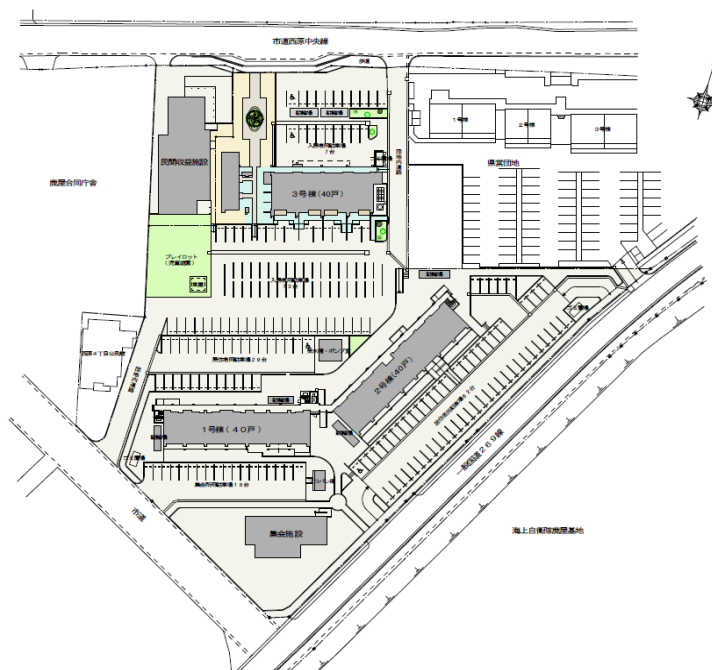
独立採算とは、公共からのサービス対価の支払いを受けずに、事業収入で事業のコストを賄う方式であるから、事業地を公有地に設定して土地を無償提供した場合には、民営化とほぼ同義であると言える。よって、本研究の独立採算の事業評価については、PFIー独立採算で試算を行う。

第6章 ケーススタディの設定

6.1 活用する公有地の設定

シミュレーションにおいて、活用する公有地は、第4章4.1のPFI事業が実施された鹿児島県鹿屋市の中心地に位置する団地を想定した。ただし、事業期間中の土地は無償提供するものとする。団地の概要は以下のとおりである。鹿屋市は、人口約10万人の地方の小規模自治体で、人口減少と少子高齢化が進んでいる。国立社会保障・人口問題研究所の推計に準拠した場合、2050年には8万人程度まで人口が減少する予測となっている。

- (1) 所在地：鹿児島県鹿屋市西原4丁目
- (2) 敷地面積：約13,000 m²
- (3) 施設規模：延べ面積約11,000 m²、共同住宅3棟120戸
- (4) 地域・地区等：第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)、DID地区



鹿児島県鹿屋市桜ヶ丘団地

6.2 シナリオの設定

(1) 民間投資促進シナリオ

鹿屋市は、現在公営住宅を約2,000戸管理しており、建設後30年以上経過し、建替や長寿命化工事等の対策が必要なストックが50%以上を占めているが、財政難により対策が遅れている。

一方、将来の人口減少による公営住宅需要の減少や、民間賃貸住宅空き家の増加を見据え、公営住宅ストックを徐々に減らしていく必要もある。また、現行の公営住宅制度によるアフォード

ブル住宅の供給では、施策対象が限定的でニーズに柔軟に対応できないことから、公営住宅ストックを増やさずに柔軟な住宅セーフティネットの再構築を目指す必要がある。

そこで、建設後 50 年以上経過し、更新時期を迎えた老朽化した簡易耐火構造（耐用年数 30 年）の公営住宅を再び公営住宅として建て替えるのではなく、その公有地に民間資金を活用して、アフォーダブル住宅と市場価格住宅が混在したミックス・インカム住宅を供給する。供給する住宅は、市場での供給量が少ない約 75 m²/戸のファミリータイプの住戸とし、優先入居者は、子育て期の若年世帯とする。

(2)シミュレーションの条件設定

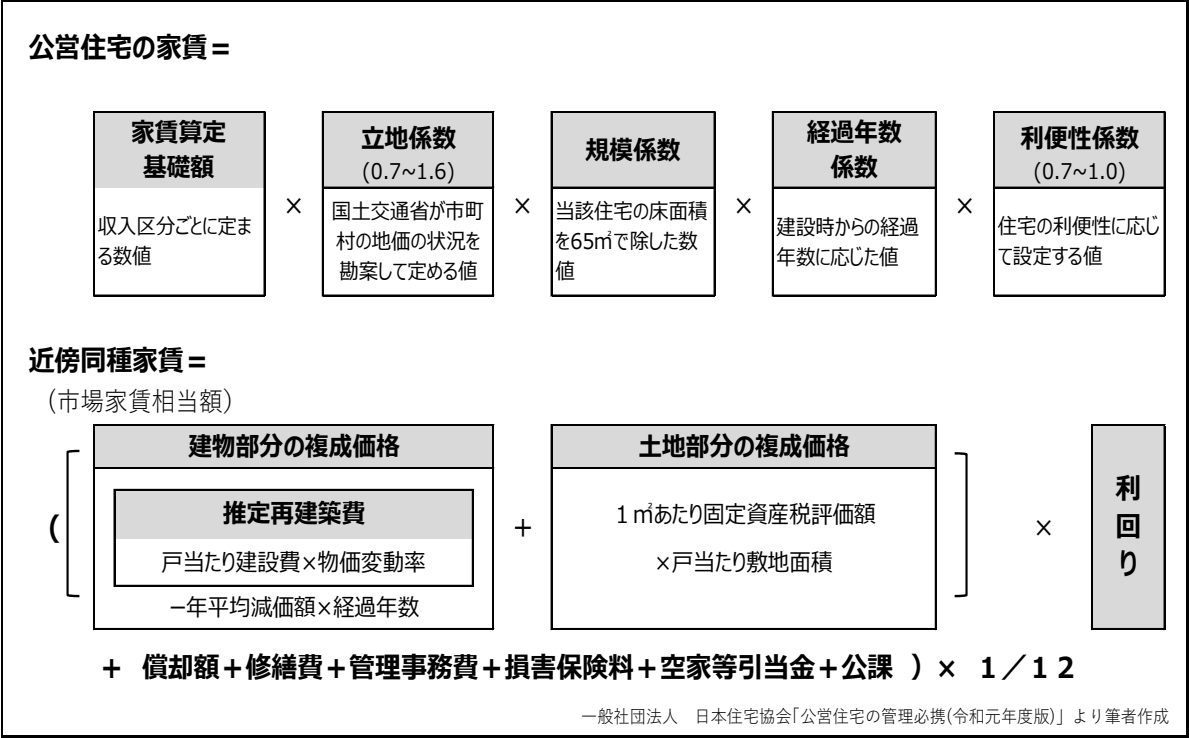
(1)のシナリオを実現するために、第 4 章の政策を参考にして以下の条件で事業の可能性についてシミュレーションを行う。

- ① 柔軟な住宅セーフティネット構築のために国の補助金は活用しない。
- ② 事業の持続性を高めるために、市の財政負担を小さくしたい。
- ③ インセンティブは、地方公共団体(市町村)の権限で実施可能な公有地の無償提供、家賃補助、固定資産税と都市計画税の減税（以下「固定資産税等の減税という。」とする）。
- ④ アフォーダブル住宅の単独開発は難しいので、4.2 ロサンゼルス市のミックス・インカム住宅の開発手法のように、市場価格住宅にアフォーダブル住宅を混在させる。

6.3 家賃の設定

事業の収益となる家賃については、公営住宅の家賃算定方法を参考にした。家賃は、収入に応じて決められる部分(支払い能力に応じたという意味での応能部分＝家賃算定基礎額)と、立地、規模、経過年数などの物件の特性によって決められる部分(物件の特性から便益を享受できるという意味での応益部分)から成り、近くと同じような物件の家賃である「近傍同種家賃」を上限として決められる。公営住宅の家賃と近傍同種家賃の算定方法は以下の通り(図表 6-3(1))となっている。

図表 6-3(1)：公営住宅の家賃と近傍同種家賃の算定方法



(1)アフォーダブル住宅の家賃の設定

アフォーダブル住宅の家賃は、公営住宅家賃の算定式から低所得者用住宅の家賃を公営住宅の本来入居者とされる収入分位Ⅰ～Ⅳの家賃の平均値とし、34,400円と設定した。中所得者用住宅の家賃を公営住宅の収入超過者とされる収入分位Ⅴ～Ⅷの家賃の平均値とし、59,700円とした。収入に対する家賃負担率が15%～18%であり、手ごろな価格となっている。(図表6-3(2))

図表 6-3(2) : アフォーダブル住宅の家賃

収入分位			入居者世帯の収入(月額)	家賃負担率	家賃算定基礎額(円)	専用面積(m ²)	立地係数	規模係数	経過年数係数	利便性係数	家賃	
			A		B	a	b	c=a/65	d	e	C=B×b×c×d	
収入超過者	Ⅷ	50- %	259,000円<A	18.0%	91,100	75	0.7	1.15	1	1.0	73,500	平均 59,700
	Ⅶ	40-50%	214,000円<A≤259,000円	18.0%	79,000	75	0.7	1.15	1	1.0	63,800	
	Ⅵ	32.5-40%	186,000円<A≤214,000円	17.5%	67,500	75	0.7	1.15	1	1.0	54,500	
	Ⅴ	25-32.5%	158,000円<A≤186,000円	17.0%	58,500	75	0.7	1.15	1	1.0	47,200	
本来入居者	Ⅳ	20-25%	139,000円<A≤158,000円	16.5%	51,200	75	0.7	1.15	1	1.0	41,300	平均 34,400
	Ⅲ	15-20%	123,000円<A≤139,000円	16.0%	45,400	75	0.7	1.15	1	1.0	36,600	
	Ⅱ	10-15%	104,000円<A≤123,000円	15.5%	39,700	75	0.7	1.15	1	1.0	32,000	
	Ⅰ	0-10%	A≤104,000円	15.0%	34,400	75	0.7	1.15	1	1.0	27,700	

(2)市場価格住宅の家賃

市場価格住宅の家賃は、近傍同種家賃の算定式から 83,800 円に設定した。公有地を無償提供するという条件では、土地部分の複成価格がゼロになるので、本来 88,700 円の家賃を 83,800 円とすることができる。つまり、公有地を活用することによって、市場価格住宅の入居者に対しても 4,900 円/月家賃を割り引くことが可能になり、地域の住宅アフォーダビリティを向上させることができる。また、家賃が下がると空き家リスクが下がるので、事業の持続性が高まることにも繋がる。(図表 6-3(3))

図表 6-3(3) : 市場価格住宅の家賃算定

構 造	住 戸 専 用 面 積	建 設 時 からの 経 過 年 数 ①	耐 用 年 数 ②
耐 火 構 造	75.0 m ² /戸	0 年	70 年
規則第23条の規定に基づき国土交通大臣が定める率			a 1.0
規則第20条に規定する年平均減価額の算定に係る率			b 0.8
規則第22条に規定する残存価額の算定に係る率			c 0.2
令第3条第3項に規定する修繕費の率			d 0.012
令第3条第3項に規定する管理事務費の率			e 0.0015
損害保険料の率			f 0.00011
近傍同種の住宅の建設費 (建設に要した費用)	α	※本シミュレーションでは標準建設費	16,490,000 円
推定再建築費	α'	$\alpha' = \alpha \times a$	16,490,000 円
土地部分の基礎価格 (= 複成価格) (固定資産税評価相当額)	β	$\beta = \text{固定資産税評価額} \times \text{戸当たり敷地面積}$ 22,743 円/m ² × 50.55 m ² /戸 1,149,659 円	0 円
戸当たり敷地面積		戸当たり敷地面積 = 戸当たり床面積 ÷ 容積率 (法定容積率) 101.1 円/戸 ÷ 200%	50.55 m ² /戸
複成価格 × 利回り	A	$A = \alpha' \times 0.03 + \beta \times 0.05$	552,183 円
建物の基礎価格 (= 複成価格)	A'	$A' = \alpha' - (\alpha' \times b / ②) \times ①$	16,490,000 円
償却額	B	$B = (\alpha - \text{残存価額}) / ②$	188,457 円
残存価額		残存価額 = $\alpha \times c$	3,298,000 円
修繕費	C	$C = \alpha' \times d$	197,880 円
管理事務費	D	$D = \alpha' \times e$	24,735 円
損害保険料	E	$E = \text{共済委託契約額} \times f$	2,069 円
共済委託契約額		共済委託契約額 = 戸当たり床面積 × 標準単価 101.1 m ² /戸 × 186,000 円	18,804,600 円
貸し倒れ及び空家引当金	F	$F = (A + B + C + D + E + G) \times 2 / 100$	20,890 円
公課	G	$G = A' \times 0.6 \times 1/2 \times (1.4/100 + 0.2/100) + \beta \times (1/6 \times 1.4/100 + 1/3 \times 0.2/100)$	79,152 円
近傍同種の住宅の家賃	H	$H = (A + B + C + D + E + F + G) / 12$	88,700 円/月
土地無償提供			83,800 円/月

6.4 条件の整理

以上の条件を以下の通り整理した。(図表 6-4)

图表 6-4：前提条件

項目			内 容				備考
事業概要	敷地面積		約13,000㎡				
	施設規模		延べ面積：約11,000㎡ 共同住宅 3 棟120戸（EV付）、附属施設、駐車場、公園等				
	地域地区等		第 1 種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）				
	事業範囲		設計、建設、維持管理・運営業務				
	事業期間		設計、建設 2 年、維持管理・運営30年 計32年				
事業費関係	内訳	整備費	2,057,952 千円	標準床面積※ 1：101.1㎡/戸			令和 2 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について（国土交通省事務次官通知）による
		建設費	1,978,800 千円	標準建設費：16,490千円/戸			
		設計費	49,470 千円	確認申請、住宅性能評価含む			
		監理費	29,682 千円				
	維持管理・運営費		2,460,000 千円	（ 20,500 千円／年）			整備費の1%
	大規模修繕費		102,800 千円	（ 51,400 千円／回）			整備費の 5 %期間中2回
	アドバイザー費		10,000 千円				
	間接コスト		288,000 千円	（ 9,000 千円／年）			
	事業費計		4,918,752 千円				
	民間縮減率		20%				
家賃等収入			AH率100%	AH率50%	AH率30%	AH率20%	アフォーダブル住宅の割合
			54,202千円/年	75,370千円/年	83,837千円/年	88,070千円/年	民間収入増加率10% 入居率80%→90%
SPC	SPC設立費用		10,000 千円				
	SPC運営費用（年額）		5,000 千円				
金利条件	地方債償還利率		0.90%	税率	実効税率	29.74%	※ 財務省HP 県、市町村HPより （ ）内はPFI事業の特例措置
	PFI事業費割賦比率		1.3% 基準金利		法人税（国）	23.20%	
			0.9% 上乗金利		地方法人税（国）	4.40%	
			都道府県事業税		3.50%		
			法人住民税（県・市）		3.2%・9.7%		
	建中金利		2.90%		不動産取得税	4%（2%）	
現在価値割引率		2.60%	固定資産税・都市計画税	1.6%（0.8%）			

※1 公営住宅法に定める標準床面積は、建築基準法上の床面積と算定方法が異なる

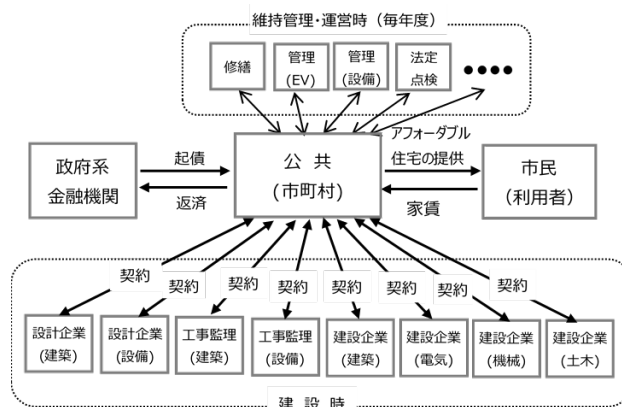
- ・建築基準法上の床面積は、解放廊下やバルコニー部分などが面積に参入されない
- ・公営住宅法上の床面積は、解放廊下部分のすべて、及びバルコニー部分の一部が面積に参入される

6.5 事業スキームの設定



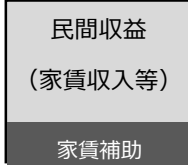
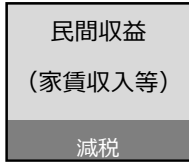
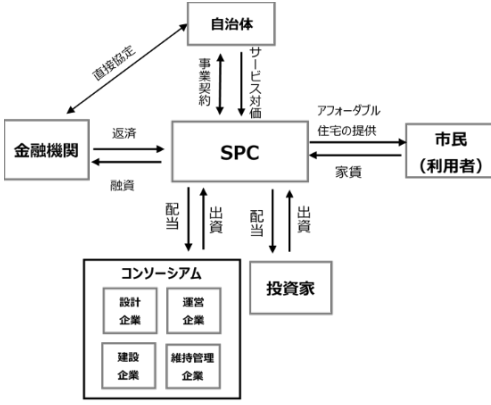
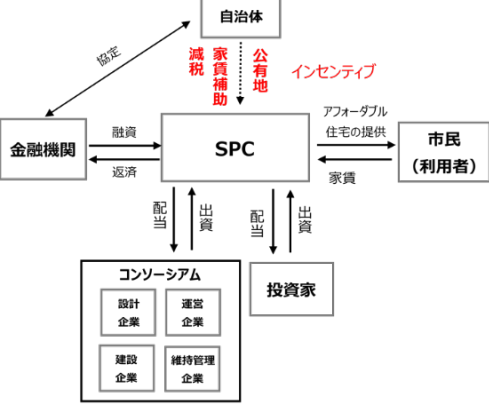
事業スキームの設定では、従来の手法としての公共が直接住宅を供給する方式(以下、「直接的供給」という。)に対して公共の関与の方法により、(2)の4つのPPPスキーム(①PFI-BTO、②PFI-BOT、③独立採算一家賃補助、④独立採算一減税)を設定した。

(1)直接的供給

直接的供給では、公共が資金調達から設計、建設、維持管理・運営をすべて行う。設計や建設を工種毎に発注、入札、契約をするだけでなく、施設完成後に発生する修繕や管理業務も毎年発注を繰り返す必要があり、公共側の事務コストが大きい。



(2)PPPスキーム

	PFI		独立採算	
	①BTO	②BOT	③家賃補助	④減税
公共の関与 (インセンティブ)	公共がサービス対価を支払う	公共がサービス対価を支払う	(市場価格住宅家賃とアフォーダブル住宅家賃の差額を補助)	(固定資産税等の減税)
コスト回収の概念図				
内 容	民間が施設を建設・運営し、民間は公共からの収入によりコストを回収する。		民間が施設を建設・運営し、コストは家賃収入から回収する。	
ストラクチャードファイナンス ¹⁹				

¹⁹ プロジェクトファイナンス、オブジェクトファイナンス、証券化、PPP/PFI等の金融プロダクトを包括的に示したもので、仕組み金融とも言われる。

6.6 アフォーダブル住宅の割合の影響

アフォーダブル住宅の割合(以下、「AH率」という。)を変える(低減する)ことにより、アフォーダブル住宅のみの開発であれば収益性が低い、市場価格住宅の割合を増やして収益性の高いものと束ねることによる内部補助により、事業の総価値を高め大きな便益達成が期待できる。

AH率が公共負担に与える影響について、AH率を100%、50%、30%、20%の場合で算定し、第7章で比較を行う。(図表6-6)

図表 6-6：開発イメージ

AH率 (戸数割合)	AH率100% (60戸：60戸：0戸)	AH率50% (30戸：30戸：60戸)	AH率30% (18戸：18戸：84戸)	AH率20% (12戸：12戸：96戸)
イ メ ー ジ				

第7章 「VFM簡易算定モデル」による定量的評価

「VFM簡易算定モデル」による定量的評価結果を6.2で設定した事業スキーム毎に分析した。

7.1 PFIの評価結果

PSCとPFI（BTO、BOT）をAH率毎に評価した。（図表7-1）

- (1) 財政負担額は、 $PFI-LCC \leq PSC$ で、PFIにVFMがある。
 - (2) BTOとBOTの比較では、AH率により以下の差異が発生したが、いずれも公租公課等によるVFMの差である。利用者サービスの向上を図る付帯事業により需要増につながり、事業者にとってBOTの方が付帯事業を行いやすい場合には、公租公課や所有に伴うリスクを超えてBOTが有利になり得る。
- ・ 50%＜AH率＜100%では、BTOの方がBOTよりもVFMが大きい。これは、民間が施設の所有権を有することによる課税の面で、民間所有が不利に働いている。
 - ・ AH率＜30%では、BOTの方がBTOよりもVFMが大きい。これは、市場価格住宅の割合が増えるにつれて収益性が増加するため、それにかかる課税の影響である。

図表 7-1：PFI 総括表

AH率：アフォーダブル住宅の割合 (低所得者向住宅：中所得者向住宅：市場価格住宅)			AH率100% (60戸：60戸：0戸)			AH率50% (30戸：30戸：60戸)			AH率30% (18戸：18戸：84戸)			AH率20% (12戸：12戸：96戸)			
手法		公共直接	PFI		公共直接	PFI		公共直接	PFI		公共直接	PFI			
			BTO	BOT		BTO	BOT		BTO	BOT		BTO	BOT		
費用・収入	整備費	千円	2,057,952	1,688,799	1,688,799	2,057,952	1,688,799	1,688,799	2,057,952	1,688,799	1,688,799	2,057,952	1,688,799	1,688,799	
	大規模修繕費	千円	102,800	82,240	82,240	102,800	82,240	82,240	102,800	82,240	82,240	102,800	82,240	82,240	
	維持管理・運営費	千円	615,000	492,000	492,000	615,000	492,000	492,000	615,000	492,000	492,000	615,000	492,000	492,000	
	家賃等収入	千円/年	54,202	60,977	60,977	75,370	84,791	84,791	83,837	94,316	94,316	88,070	99,079	99,079	
P P P / P F I 手 法 簡 易 定 量 評 価 結 果	支出	整備等費用	千円	2,057,952	1,688,799	1,688,799	2,057,952	1,688,799	1,688,799	2,057,952	1,688,799	1,688,799	2,057,952	1,688,799	1,688,799
		維持管理・運営等費用	千円	717,800	724,240	724,240	717,800	724,240	724,240	717,800	724,240	724,240	717,800	724,240	724,240
		家賃補助	千円												
		減税（租税支出）	千円												
		資金調達費用	千円	231,572	383,609	392,090	231,572	383,609	392,090	231,572	383,609	392,090	231,572	383,609	392,090
		調査等費用	千円	288,000	20,000	20,000	288,000	20,000	20,000	288,000	20,000	20,000	288,000	20,000	20,000
		税金	千円	-	8,400	242,294	-	8,700	242,569	-	79,290	240,014	-	79,290	278,649
		税引き後損益	千円	-	22,710	99,018	-	23,430	99,763	-	213,990	92,868	-	318,240	197,123
		①支出計	千円	3,295,324	2,847,758	3,166,441	3,295,324	2,848,778	3,167,461	3,295,324	3,109,928	3,158,011	3,295,324	3,214,178	3,300,901
	収入	家賃等収入	千円	1,626,060	1,829,310	1,829,310	2,261,100	2,543,730	2,543,730	2,515,110	2,829,480	2,829,480	2,642,100	2,972,370	2,972,370
		法人住民税	千円		600	2,682		630	2,702		5,790	2,516		8,610	5,341
		固定資産税・都市計画税	千円			166,002			166,002			166,002			166,002
		②収入計	千円	1,626,060	1,829,910	1,997,994	2,261,100	2,544,360	2,712,434	2,515,110	2,835,270	2,997,998	2,642,100	2,980,980	3,143,713
		合計①・②	千円	1,669,264	1,017,848	1,168,447	1,034,224	304,418	455,027	780,214	274,658	160,013	653,224	233,198	157,188
	VFM（対従来手法）	合計（現在価値）	千円	1,279,577	676,923	768,740	853,455	198,197	290,022	683,007	178,229	92,063	597,796	176,341	90,169
		各年度負担額	千円/年	39,987	21,154	24,023	26,670	6,194	9,063	21,344	5,570	2,877	18,681	5,511	2,818
		財政支出削減額	千円		602,654	510,837		655,258	563,433		504,778	590,944		421,455	507,627
					47.1%	39.9%		76.8%	66.0%		73.9%	86.5%		70.5%	84.9%

7.2 家賃補助の評価結果

P S Cと独立採算(家賃補助)をA H率毎に評価した。(図表 7-2)

(評価結果)

- (1) 財政負担額は、独立採算(家賃補助)-L C C ≤ P S C で、独立採算(家賃補助)にV F Mがある。
- (2) 市場価格住宅とアフォーダブル住宅の家賃の差額を公共が 100%補助した場合でも、独立採算(家賃補助)が有利である。
- (3) 利用者数に応じて柔軟に公共サービスを提供することができる。

図表 7-2 : 家賃補助総括表

AH率：アフォーダブル住宅の割合 (低所得者向住宅：中所得者向住宅：市場価格住宅)			AH率100% (60戸：60戸：0戸)		AH率50% (30戸：30戸：60戸)		AH率30% (18戸：18戸：84戸)		AH率20% (12戸：12戸：96戸)	
手法			公共直接	独立採算-BOT 家賃補助	公共直接	独立採算-BOT 家賃補助	公共直接	独立採算-BOT 家賃補助	公共直接	独立採算-BOT 家賃補助
費用・収入	整備費	千円	2,057,952	1,688,799	2,057,952	1,688,799	2,057,952	1,688,799	2,057,952	1,688,799
	大規模修繕費	千円	102,800	82,240	102,800	82,240	102,800	82,240	102,800	82,240
	維持管理・運営費	千円	615,000	492,000	615,000	492,000	615,000	492,000	615,000	492,000
	家賃等収入	千円/年	54,202	60,977	75,370	84,791	83,837	94,316	88,070	99,079
P P P / P F I 手 法 簡 易 定 量 評 価 結 果	支出	整備等費用	千円	2,057,952	2,057,952	2,057,952	2,057,952	2,057,952	2,057,952	
		維持管理・運営等費用	千円	717,800	717,800	717,800	717,800	717,800	717,800	
		家賃補助	千円	1,428,840	714,420	428,652	285,768			
		減税（租税支出）								
		資金調達費用	千円	231,572	231,572	231,572	231,572	231,572	231,572	
		調査等費用	千円	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	
		税金	千円	-	-	-	-	-	-	
		税引き後損益	千円	-	-	-	-	-	-	
		①支出計	千円	3,295,324	1,428,840	3,295,324	714,420	428,652	3,295,324	285,768
	収入	家賃等収入	千円	1,626,060	2,261,100	2,515,110	2,642,100			
		法人住民税	千円		2,246	2,264	2,104			4,551
		固定資産税・都市計画税	千円		166,002	166,002	166,002			166,002
		②収入計	千円	1,626,060	168,248	2,261,100	168,266	2,515,110	168,106	2,642,100
	合計① - ②		千円	1,669,264	1,260,592	1,034,224	546,154	780,214	260,546	653,224
	合計（現在価値）		千円	1,279,577	836,597	853,455	357,197	683,007	165,550	597,796
	各年度負担額		千円/年	39,987	26,144	26,670	11,162	21,344	5,173	18,681
	財政支出削減額		千円		442,980		496,258		517,457	
	VFM（対従来手法）				34.6%		58.1%		75.8%	

7.3 減税の評価結果

独立採算(減税)は、市町村の財源である固定資産税等を50%減税した場合と、100%減税した場合で比較した。AH率30%以上の場合は、減税のみのインセンティブでは民間事業として成立しなかったため、AH率50%と100%の評価表は省略した。(図表7-3)

(評価結果)

- (1) AH率20%の場合に、固定資産税等の減税50%以上のインセンティブで、民間事業として成立した。つまり、減税(=租税支出)という間接的関与で、アフォードブル住宅の供給が可能であるという結果が得られた。

※AH率20%と30%の民間事業者の資金収支表を添付する(P54~P57)

(参考1:AH率30%減税50%、参考2:AH率30%減税100%、参考3:AH率20%減税50%、参考4:AH率20%減税100%)

図表7-3：減税総括表

AH率：アフォードブル住宅の割合 (低所得者向住宅：中所得者向住宅：市場価格住宅)			AH率30% (18戸：18戸：84戸)			AH率20% (12戸：12戸：96戸)			
手法			公共直接	独立採算-BOT		公共直接	独立採算-BOT		
				固定資産税等減税率			固定資産税等減税率		
				50.0%	100.0%		50.0%	100.0%	
費用・収入	整備費	千円	2,057,952	1,688,799	1,688,799	2,057,952	1,688,799	1,688,799	
	大規模修繕費	千円	102,800	82,240	82,240	102,800	82,240	82,240	
	維持管理・運営費	千円	615,000	492,000	492,000	615,000	492,000	492,000	
	家賃等収入	千円／年	83,837	94,316	94,316	88,070	99,079	99,079	
P P P / P F I 手法 簡 易 定 量 評 価 結 果	整備等費用		千円	2,057,952			2,057,952		
	維持管理・運営等費用		千円	717,800			717,800		
	家賃補助		千円						
	減税(租税支出)				83,001	166,002		83,001	166,002
	資金調達費用		千円	231,572			231,572		
	調査等費用		千円	288,000			288,000		
	税金		千円	-			-		
	税引き後損益		千円	-			-		
	①支出計		千円	3,295,324	83,001	166,002	3,295,324	83,001	166,002
	家賃等収入		千円	2,515,110			2,642,100		
	法人住民税		千円		2,104	2,104		4,551	4,551
	固定資産税・都市計画税		千円		166,002	166,002		166,002	166,002
	②収入計		千円	2,515,110	168,106	168,106	2,642,100	170,553	170,553
	合計①－②		千円	780,214	-85,105	-2,104	653,224	-87,552	-4,551
	合計（現在価値）		千円	683,007	-61,674	-1,266	597,796	-63,344	-2,935
	各年度負担額		千円/年	21,344	-1,927	-40	18,681	-1,980	-92
	財政支出削減額		千円		744,681	684,273		661,140	600,731
	VFM（対従来手法）				109.0%	100.2%		110.6%	100.5%

※固定資産税等：固定資産税＋都市計画税

民間事業者は、減税のインセンティブで独立採算事業成立

7.4 小括

7.1 から 7.3 までのそれぞれの評価結果と、アフォーダブル住宅の割合と V F M の関係について、以下のとおり整理した。(図表 7-4(1)) アフォーダブル住宅の割合を低減(市場価格住宅の割合を増加)して収益性の高いものと束ねることによる内部補助により、アフォーダブル住宅の割合が低くなると V F M は大きくなる。(図表 7-4(2))

事業手法やアフォーダブル住宅の割合は、地方公共団体の財政状況や地域のニーズに合わせて最適なものを選択、または組み合わせることで柔軟で持続的なアフォーダブル住宅の供給が可能になる。

図表 7-4(1) : 直接的供給と間接的供給の比較

内 容	直接的供給 (従来型公共事業)	間接的供給(PPP スキーム)			
	公共が施設を建設・運営し、家賃と税金からコストを回収する。	P F I		独立採算	
ストラクチャード ファイナンス					
		① B T O	② B O T	③家賃補助	④減税
公共の関与 (インセンティブ)	公共が施設を所有して直接公共サービス(アフォーダブル住宅の提供)を行う	公共が SPC にサービス対価を支払う	公共が SPC サービス対価を支払う	(市場価格住宅とアフォーダブル住宅家賃の差額を補助)	(固定資産税等の 50% または 100% を減額)
コスト回収の概念図					
サービスの質	低(サービスは限定的)	中(一部制約あり)	高	高	高
公共負担	大	小	小 (民間に所有リスク発生)	小 (利用者数に応じて変更)	減税分 (租税支出)

図表 7-4(2) : ミックス・インカム住宅におけるアフォーダブル住宅の割合と V F M

AH率 (戸数割合)	AH率100% (60戸 : 60戸 : 0戸)	AH率50% (30戸 : 30戸 : 60戸)	AH率30% (18戸 : 18戸 : 84戸)	AH率20% (12戸 : 12戸 : 96戸)
イ メ ー ジ				
VFM	PFI 家賃補助 減税			

参考 1

■独立核算-BOTのSPCの資金収支（SPC）

出率30%（低所得者向18戸、中所得者向18戸、市価面給84戸）固定資産税等減税50%

（単位：千円）

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
事業年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
開業年度	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
◇キャッシュフロー表																
キャッシュ・イン																
計	872,969	891,896	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316
建設一時金収入【補助金等充当額】																
短期整備相当サービス対価収入（元本）																
短期整備相当サービス対価収入（利息）																
大規模修繕相当サービス対価収入																
維持管理・運営相当サービス対価収入																
家賃等収入			94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316
出資金	10,000															
優先ローンによる借入額	862,969	891,896														
キャッシュ・アウト																
計	862,969	891,896	97,149	97,093	97,037	96,980	96,923	96,867	96,810	96,753	96,697	96,640	96,584	96,527	96,471	96,414
SPC設立費用	10,000															
短期整備費	842,969	803,393														
途中金利		22,437														
金融組成費用		16,464														
短期整備期間SPC運営費用	10,000	10,000														
不動産取得税		32,927														
登録免許税		6,675														
大規模修繕費																
維持管理・運営費用			16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400
維持管理・運営期間SPC運営費用		5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
固定資産税・都市計画税		9,099	8,883	8,667	8,362	8,116	7,870	7,624	7,378	7,132	6,886	6,640	6,394	6,148	5,902	5,656
優先ローン 金利支払		22,913	22,187	21,552	20,909	20,267	19,598	18,929	18,259	17,589	16,919	16,249	15,579	14,909	14,239	13,569
優先ローン 元本償還		48,203	48,830	49,465	50,100	50,735	51,370	52,005	52,640	53,275	53,910	54,545	55,180	55,815	56,450	57,085
法人税、事業税、住民税の納付		183	249	316	382	449	515	582	648	715	781	848	914	981	1,047	1,114
減税額	0	0	-4,550	-4,427	-4,304	-4,181	-4,058	-3,935	-3,812	-3,689	-3,566	-3,443	-3,320	-3,197	-3,074	-2,951
当期収支差額	10,000	0	-2,832	-2,776	-2,720	-2,663	-2,606	-2,550	-2,493	-2,437	-2,381	-2,324	-2,268	-2,211	-2,155	-2,098
累積現金残高	10,000	10,000	7,168	4,391	1,671	-992	-3,599	-6,149	-8,643	-11,079	-13,460	-15,783	-18,051	-20,262	-22,416	-24,514

（単位：千円）

	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
事業年度	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
開業年度	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
◇キャッシュフロー表																
キャッシュ・イン																
計	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316
建設一時金収入【補助金等充当額】																
短期整備相当サービス対価収入（元本）																
短期整備相当サービス対価収入（利息）																
大規模修繕相当サービス対価収入																
維持管理・運営相当サービス対価収入																
家賃等収入	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316
出資金																
優先ローンによる借入額																
キャッシュ・アウト																
計	136,364	95,121	94,999	96,188	96,133	96,075	96,019	95,963	95,907	95,849	95,795	95,737	95,681	95,624	95,568	134,520
SPC設立費用																
短期整備費																
途中金利																
金融組成費用																
短期整備期間SPC運営費用																
不動産取得税																
登録免許税																
大規模修繕費	41,120															41,120
維持管理・運営費用	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400
維持管理・運営期間SPC運営費用	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
固定資産税・都市計画税	5,656	5,410	5,164	4,919	4,673	4,427	4,181	3,935	3,689	3,443	3,197	2,951	2,705	2,459	2,213	1,967
優先ローン 金利支払	13,259	12,508	11,748	10,977	10,197	9,406	8,605	7,794	6,972	6,139	5,296	4,441	3,576	2,699	1,811	911
優先ローン 元本償還	57,757	58,508	59,269	60,039	60,820	61,610	62,411	63,223	64,045	64,877	65,721	66,575	67,440	68,317	69,205	70,105
法人税、事業税、住民税の納付	0	0	0	1,313	1,380	1,446	1,513	1,579	1,646	1,712	1,779	1,845	1,912	1,978	2,045	0
減税額	-2,828	-2,705	-2,582	-2,459	-2,336	-2,213	-2,090	-1,967	-1,844	-1,721	-1,599	-1,476	-1,353	-1,230	-1,107	-984
当期収支差額	-42,048	-805	-683	-1,872	-1,817	-1,761	-1,705	-1,649	-1,593	-1,537	-1,481	-1,425	-1,369	-1,313	-1,257	-126,996
累積現金残高	-66,562	-67,367	-68,050	-69,921	-71,738	-73,497	-75,200	-76,847	-78,438	-79,971	-81,450	-82,870	-84,234	-85,541	-86,792	-126,996

参考 2

■独立採算-BOTのSPCの資金収支（SPC）

出率30%（紙所得者向18戸、中所得者向18戸、市橋面路54戸）固定資産税等増収100%

事業年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
開業年度	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
◇キャッシュフロー表																
キャッシュ・イン																
計	872,969	891,896	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316
集約一時金収入【補助金等充当額】																
施設整備相当サービス対面収入（元本）																
施設整備相当サービス対面収入（利息）																
大規模修繕相当サービス対面収入																
維持管理・運営相当サービス対面収入																
家賃等収入			94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316
出資金	10,000															
優先ローンによる借入額	862,969	891,896														
計	862,969	891,896	92,599	92,666	92,733	92,799	92,865	92,932	92,998	93,064	93,131	93,197	93,264	93,330	93,397	93,463
キャッシュ・アウト																
計	10,000															
SPC設立費用	842,969	803,393														
施設整備費																
貸中金利		22,437														
金租組成費用		16,464														
施設整備期間SPC運営費用	10,000	10,000														
不動産取得税		32,927														
基幹免許税		6,675														
大規模修繕費																
維持管理・運営費用			16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400
維持管理・運営期間SPC運営費用			5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
固定資産税・都市計画税			9,099	8,853	8,607	8,362	8,116	7,870	7,624	7,378	7,132	6,886	6,640	6,394	6,148	5,902
優先ローン 金利支払			22,813	22,187	21,552	20,909	20,257	19,598	18,929	18,252	17,566	16,871	16,167	15,454	14,732	14,000
優先ローン 元本償還			48,203	48,530	48,465	50,108	50,759	51,419	52,087	52,764	53,450	54,145	54,849	55,562	56,284	57,016
法人税、事業税、住民税の納付			183	249	316	382	449	515	582	648	715	781	848	914	981	1,047
減税額	0	0	-9,099	-8,853	-8,607	-8,362	-8,116	-7,870	-7,624	-7,378	-7,132	-6,886	-6,640	-6,394	-6,148	-5,902
当期収支増減	10,000	0	1,717	1,650	1,583	1,517	1,451	1,384	1,318	1,252	1,185	1,119	1,052	986	919	853
累積現金残高	10,000	10,000	11,717	13,366	14,951	16,469	17,920	19,304	20,623	21,875	23,061	24,180	25,232	26,219	27,138	27,992

(単位:千円)

事業年度	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
開業年度	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
◇キャッシュフロー表																
キャッシュ・イン																
計	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316
集約一時金収入【補助金等充当額】																
施設整備相当サービス対面収入（元本）																
施設整備相当サービス対面収入（利息）																
大規模修繕相当サービス対面収入																
維持管理・運営相当サービス対面収入																
家賃等収入	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316	94,316
出資金																
優先ローンによる借入額																
計	133,536	92,416	92,417	93,729	93,797	93,862	93,929	93,996	94,063	94,128	94,196	94,261	94,328	94,394	94,461	133,536
キャッシュ・アウト																
SPC設立費用																
施設整備費																
貸中金利																
金租組成費用																
施設整備期間SPC運営費用																
不動産取得税																
基幹免許税																
大規模修繕費	41,120															41,120
維持管理・運営費用	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400
維持管理・運営期間SPC運営費用	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
固定資産税・都市計画税	5,656	5,410	5,164	4,919	4,673	4,427	4,181	3,935	3,689	3,443	3,197	2,951	2,705	2,459	2,213	1,967
優先ローン 金利支払	13,259	12,508	11,748	10,977	10,197	9,406	8,605	7,794	6,972	6,139	5,296	4,441	3,576	2,699	1,811	911
優先ローン 元本償還	57,757	58,508	59,269	60,039	60,820	61,610	62,411	63,223	64,045	64,877	65,721	66,575	67,440	68,317	69,205	70,105
法人税、事業税、住民税の納付	0	0	0	1,313	1,380	1,446	1,513	1,579	1,646	1,712	1,779	1,845	1,912	1,978	2,045	0
減税額	-5,656	-5,410	-5,164	-4,919	-4,673	-4,427	-4,181	-3,935	-3,689	-3,443	-3,197	-2,951	-2,705	-2,459	-2,213	-1,967
当期収支増減	-39,220	1,900	1,899	587	519	454	387	320	253	188	120	55	-12	-78	-145	-39,220
累積現金残高	-11,228	-9,328	-7,428	-5,541	-3,621	-1,667	387	720	1,073	1,426	1,779	2,132	2,485	2,838	3,191	3,544

参考 3

■独立採算-BOTのSPCの資金収支（SPC）

AH220%（世所得者向12戸、中所得者向12戸、市場価格96戸）固定資産税等減税50%

（単位：千円）

事業年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
開業年度	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
○キャッシュフロー表																
キャッシュ・イン																
計	872,969	891,896	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079
建設一時金収入【補助金等充当額】																
施設整備相当サービス対価収入（元本）																
施設整備相当サービス対価収入（利息）																
大規模修繕相当サービス対価収入																
維持管理・運営相当サービス対価収入																
貸渡等収入			99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079
出資金	10,000															
優先ローンによる借入額	862,969	891,896														
キャッシュ・アウト																
計	862,969	891,896	96,417	96,359	96,303	96,247	96,191	96,134	96,077	96,021	95,965	95,907	95,852	95,794	95,738	95,681
SPC設立費用	10,000															
施設整備費	842,969	803,393														
建中金利		22,437														
金融組成費用		16,464														
施設整備期間SPC運営費用	10,000	10,000														
不動産取得税		32,927														
登録免許税		6,675														
大規模修繕費																
維持管理・運営費用			16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400
維持管理・運営期間SPC運営費用		5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
固定資産税・都市計画税	9,099	8,853	8,607	8,362	8,116	7,870	7,624	7,378	7,132	6,886	6,640	6,394	6,148	5,902	5,656	5,410
優先ローン・金利支払	19,304	18,757	18,204	17,646	17,091	16,510	15,932	15,349	14,759	14,162	13,559	12,949	12,332	11,709	11,079	10,442
優先ローン・元本償還	49,692	50,238	50,791	51,350	51,915	52,486	53,069	53,647	54,237	54,833	55,437	56,046	56,663	57,286	57,916	58,553
法人税、事業税、住民税の納付	1,471	1,537	1,604	1,670	1,737	1,803	1,870	1,936	2,003	2,069	2,136	2,202	2,269	2,335	2,401	2,467
退職金	0	0	-4,550	-4,427	-4,304	-4,181	-4,058	-3,935	-3,812	-3,689	-3,566	-3,443	-3,320	-3,197	-3,074	-2,951
当期収支差額	10,000	0	2,662	2,720	2,776	2,832	2,888	2,945	3,002	3,058	3,114	3,172	3,227	3,285	3,341	3,398
累積現金残高	10,000	10,000	12,662	15,383	18,159	20,991	23,879	26,824	29,827	32,885	35,999	39,171	42,398	45,683	49,023	52,421

（単位：千円）

事業年度	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
開業年度	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
○キャッシュフロー表																
キャッシュ・イン																
計	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079
建設一時金収入【補助金等充当額】																
施設整備相当サービス対価収入（元本）																
施設整備相当サービス対価収入（利息）																
大規模修繕相当サービス対価収入																
維持管理・運営相当サービス対価収入																
貸渡等収入	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079
出資金																
優先ローンによる借入額																
キャッシュ・アウト																
計	134,343	93,100	92,378	95,456	95,399	95,343	95,286	95,230	95,173	95,116	95,060	95,005	94,947	94,892	94,834	132,500
SPC設立費用																
施設整備費																
建中金利																
金融組成費用																
施設整備期間SPC運営費用																
不動産取得税																
登録免許税																
大規模修繕費	41,120															41,120
維持管理・運営費用	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400
維持管理・運営期間SPC運営費用	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
固定資産税・都市計画税	5,656	5,410	5,164	4,919	4,673	4,427	4,181	3,935	3,689	3,443	3,197	2,951	2,705	2,459	2,213	1,967
優先ローン・金利支払	11,079	10,442	9,798	9,147	8,489	7,823	7,150	6,470	5,782	5,086	4,383	3,673	2,954	2,228	1,493	751
優先ローン・元本償還	57,916	58,553	59,198	59,849	60,507	61,173	61,846	62,526	63,214	63,909	64,612	65,323	66,041	66,768	67,502	68,245
法人税、事業税、住民税の納付	0	0	0	2,601	2,668	2,734	2,800	2,867	2,933	3,000	3,066	3,133	3,199	3,266	3,332	3,398
退職金	-2,828	-2,705	-2,582	-2,459	-2,336	-2,213	-2,090	-1,967	-1,844	-1,721	-1,599	-1,476	-1,353	-1,230	-1,107	-984
当期収支差額	-35,264	5,979	6,101	3,623	3,680	3,736	3,793	3,849	3,906	3,963	4,019	4,074	4,132	4,187	4,245	-33,421
累積現金残高	17,157	23,136	29,237	32,859	36,539	40,275	44,067	47,916	51,821	55,784	59,803	63,878	68,010	72,198	76,443	43,022

参考 4

■独立採算-BOTのSPCの資金収支（SPC）

出率20%（低所得者向12戸、中所得者向12戸、市場価格96戸）固定資産税等減税100%

（単位：千円）

	事業年度 開業年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
		-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
◇キャッシュフロー表																	
キャッシュ・イン	計	872,969	891,896	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079
	建設一時金収入【補助金等充当額】																
	施設整備相当サービス対価収入（元本）																
	施設整備相当サービス対価収入（利息）																
	大規模修繕相当サービス対価収入																
	維持管理・運営相当サービス対価収入																
	家賃等収入			99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079
	出資金	10,000															
	優先ローンによる借入額	862,969	891,896														
	計	862,969	891,896	91,867	91,932	91,999	92,066	92,133	92,199	92,265	92,332	92,399	92,464	92,532	92,597	92,664	92,730
キャッシュ・アウト	SPC設立費用	10,000															
	施設整備費	842,969	803,393														
	途中金利			22,437													
	金融組成費用		16,464														
	施設整備期間SPC運営費用	10,000	10,000														
	不動産取得税		32,927														
	登録免許税		6,675														
	大規模修繕費																
	維持管理・運営費用			16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400
	維持管理・運営期間SPC運営費用			5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
	固定資産税・都市計画税		9,099	8,853	8,607	8,362	8,116	7,870	7,624	7,378	7,132	6,886	6,640	6,394	6,148	5,902	5,656
	優先ローン 金利支払		19,304	18,757	18,204	17,646	17,091	16,510	15,932	15,349	14,769	14,182	13,599	13,019	12,434	11,852	11,269
	優先ローン 元本償還		49,692	50,238	50,791	51,350	51,915	52,486	53,063	53,647	54,237	54,833	55,437	56,046	56,663	57,286	57,915
	法人税、事業税、住民税の納付		1,471	1,537	1,604	1,670	1,737	1,803	1,870	1,936	2,003	2,069	2,136	2,202	2,269	2,335	2,402
	減税額	0	0	-9,099	-8,853	-8,607	-8,362	-8,116	-7,870	-7,624	-7,378	-7,132	-6,886	-6,640	-6,394	-6,148	-5,902
	当期収支差額	10,000	0	7,212	7,147	7,080	7,013	6,946	6,880	6,814	6,747	6,680	6,615	6,547	6,482	6,415	6,349
	累積収支差額	10,000	10,000	17,212	24,359	31,439	38,452	45,398	52,278	59,092	65,839	72,519	79,134	85,681	92,163	98,578	104,927

（単位：千円）

	事業年度 開業年度	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	
		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	合計
◇キャッシュフロー表																		
キャッシュ・イン	計	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	4,737,235
	建設一時金収入【補助金等充当額】																	0
	施設整備相当サービス対価収入（元本）																	0
	施設整備相当サービス対価収入（利息）																	0
	大規模修繕相当サービス対価収入																	0
	維持管理・運営相当サービス対価収入																	0
	家賃等収入	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	99,079	2,972,370
	出資金																	10,000
	優先ローンによる借入額																	1,754,865
	計	133,917	90,395	90,396	90,396	90,063	93,130	93,196	93,263	93,329	93,395	93,461	93,529	93,594	93,662	93,727	131,516	4,611,013
キャッシュ・アウト	SPC設立費用																	10,000
	施設整備費																	1,646,362
	途中金利																	22,437
	金融組成費用																	16,464
	施設整備期間SPC運営費用																	20,000
	不動産取得税																	32,927
	登録免許税																	6,675
	大規模修繕費	41,120																41,120
	維持管理・運営費用	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	16,400	492,000
	維持管理・運営期間SPC運営費用	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	150,000
	固定資産税・都市計画税	5,656	5,410	5,164	4,919	4,673	4,427	4,181	3,935	3,689	3,443	3,197	2,951	2,705	2,459	2,213	1,967	166,002
	優先ローン 金利支払	11,079	10,442	9,798	9,147	8,488	7,823	7,150	6,470	5,782	5,086	4,383	3,673	2,954	2,228	1,493	751	315,000
	優先ローン 元本償還	57,916	58,553	59,198	59,849	60,507	61,173	61,846	62,526	63,214	63,909	64,612	65,323	66,041	66,768	67,502	68,245	1,754,865
	法人税、事業税、住民税の納付	2,402	0	0	0	2,668	2,734	2,800	2,867	2,933	3,000	3,066	3,133	3,199	3,266	3,332	0	62,942
	減税額	-5,656	-5,410	-5,164	-4,919	-4,673	-4,427	-4,181	-3,935	-3,689	-3,443	-3,197	-2,951	-2,705	-2,459	-2,213	-1,967	-166,002
	当期収支差額	-34,838	8,684	8,683	8,683	8,616	8,549	8,483	8,416	8,350	8,284	8,218	8,152	8,086	8,020	7,954	-32,437	126,222
	累積収支差額	70,089	78,773	87,456	96,139	104,755	113,304	121,887	130,403	138,853	147,247	155,585	163,868	172,096	180,269	188,387	196,450	126,222

第8章 まとめ

第7章までの研究から、第5章の仮説の検証を行い、以下の結論を得ることができた。

8.1 仮説の検証

仮説(1)民間事業者へのインセンティブ（公有地の提供や税制優遇）による間接的関与で、低廉で良質な賃貸住宅を提供できるのではないか。

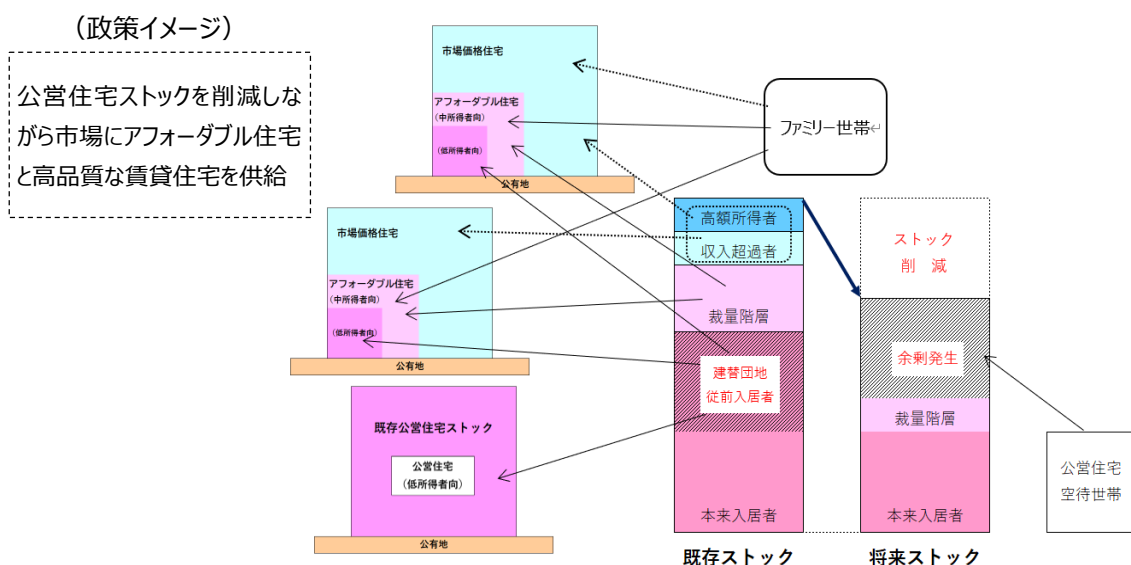
(考察)

- ・ 公有地の無償提供、つまり民間事業の誘致は、開発コストを下げる効果があるため、アフォードブル住宅だけではなく、市場価格住宅を含めた開発団地全体の家賃を下げる効果がある。
- ・ インセンティブ(公有地の無償提供、家賃補助、減税)を与える条件として、住宅の品質と性能を規定し、「住宅性能表示制度²⁰」による客観的な性能評価を求めることにより、市場に良質な賃貸住宅を供給することができる。

仮説(2)公営住宅の戦略的な撤退が、公共施設の総量削減と賃貸住宅市場の成熟に寄与するのではないか。

(考察)

- ・ あえて、公営住宅を公営住宅に建替えることをやめ(戦略的な撤退)、低廉で良質な賃貸住宅を元公営住宅団地に誘致すれば、その賃貸住宅は市場で選ばれるであろう。それはさらに周囲に影響を与え、賃貸住宅市場全体の品質を向上させる効果をもたらす可能性がある。
- ・ 言うまでもないが、公営住宅の撤退は公共施設の総量削減に大きく寄与し、地方公共団体の財政負担を軽減する効果をもたらす。



²⁰ 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、住宅の性能(構造耐力、遮音性、省エネルギー性等)を法律が定める基準で第三者評価機関が評価し、住宅性能評価書が交付されることで、消費者による相互比較を可能とする制度。

8.2 結論

本論文では、実在する団地をモデルケースに設定し、アフォーダブル住宅の供給手法について、「VFM簡易算定モデル」による客観的な評価を行った。その結果、直接的供給（従来型公共事業）よりも間接的供給（PFI、家賃補助、減税）に大きなVFMが見込めるという結果が得られた。そして、公有地の無償提供や家賃補助、減税等のインセンティブ付与により、賃貸住宅市場全体の品質を向上し、民間事業者が市場価格住宅と併せてアフォーダブル住宅を供給できる可能性を示した。

また、本研究で設定した公有地にミックス・インカム住宅を誘致する手法は、公営住宅ストックを削減するだけでなく、現行の公営住宅制度に必然的に起こる水平・垂直的不公平や残余化、コミュニティの衰退を解消し、市場へアフォーダブル住宅を供給しながらソーシャルミックスの実現や民間投資の促進が期待できるものである。ニーズの多様化にも柔軟に対応することができ、施策対象を限定化する現行制度の下で、公営住宅への入居を希望しながらも入居できない住宅に困窮する世帯にも入居の余地が広がる。

よって、住宅団地開発におけるインセンティブによる民間投資促進プログラムの導入は、民間事業者が適正利潤を得ながらアフォーダブル住宅市場へ参入することを可能にすると共に、財政難やニーズの多様化で、国や地方公共団体が対応しきれないアフォーダブル住宅不足を解消することができる合理的な手法であると言える。ただし、本研究で設定したインセンティブが民間の参入動機に繋がる効果的なインセンティブであるかということは、民間事業者との対話を通じて、議論や検証を重ねていく必要がある。

謝辞

本研究を進めるにあたり、ご指導をいただいた主査の難波教授、副主査の山田教授、根本教授をはじめ、講義やゼミを通じて多くの知識や助言をいただいた教授や学友の皆様方に心から感謝いたします。また、インタビューにご協力いただいたビレッジハウス・マネジメント株式会社の皆様には、お忙しい中調査にご協力いただき、深く感謝いたします。

今年度は、新型コロナウイルス感染症や令和2年7月豪雨災害などの影響で、公務や育児との両立に苦しむ中、先生方に十分にご指導をいただきながら研究を進めたとは言えませんでした。日頃の講義を通じたご指導やご活動、言論に触れることができ、大変貴重な機会を得ることができました。そして、先生方や学友との交流は、貴重な財産になりました。

本大学院への入学を快諾し、地方からの通学や日頃の学生生活を支えてくれた夫と、まだ幼い娘には在学中淋しい思いもさせてしまいました。ごめんね、そしてありがとう。子育てを手伝ってくれた両親を含め家族みんなに心から感謝します。本学での学びを活かして今後の人生を通じて恩返しをさせていただきます。

参考文献

- 1) (財)自治体国際化協会（ニューヨーク事務所）「米国の住宅政策(2006.10)」序文、p1～4
- 2) 一般財団法人日本建築センター. (2018).「日本の住宅事情(2018年6月版)」p25～43
- 3) 渡邊詞男 (2015)「格差社会の住宅政策ーミックス・インカム住宅の可能性」早稲田大学出版部
- 4) 岡田徹太郎 (2015)「市場志向の住宅・コミュニティ開発政策ーアメリカにおける租税支出と一括補助金ー」東京大学博士論文
- 5) 岡田徹太郎 (2015)「アメリカ住宅・コミュニティ開発政策の財政学的位置づけに関する研究」香川大学経済論
- 6) 根本祐二「公共施設等総合管理計画策定のための標準モデル提案と適用事例」東洋大学 PPP 研究センター紀要 no. 5, 2015
- 7) 根本祐二「PPP の枠組みについての考察(1)」東洋大学 PPP 研究センター紀要, no. 1, 2011
- 8) 根本祐二「PPP の枠組みについての考察(2)」東洋大学 PPP 研究センター紀要, no. 2, 2012
- 9) 根本祐二「PPP の枠組みについての考察(3)」東洋大学 PPP 研究センター紀要, no. 3, 2013
- 10) 岩田規久男、八田達夫編(1997)「住宅の経済学」日本経済新聞社 まえがき
- 11) 平山洋介(2020)「マイホームの彼方にー住宅政策の戦後史をどう読むかー」株式会社筑摩書房
- 12) 前田総一郎 (2018)「米国ハウジング政策の展開と特別目的政府ハウジングオーソリティ」
- 13) 海外住宅・不動産税制研究会編著 (2014)「欧米4か国における政策税制の研究」
- 14) 公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会(2012)「PRE 戦略を実践するための手引書(2013. 3改訂版)」
- 15) 公益財団法人日本住宅総合センター(2012)「欧米主要国における家賃補助制度および公共住宅制度等に関する調査研究」
- 16) 日本住宅協会「公営住宅の整備(令和2年度版)」
- 17) 国土交通省(1995)「21世紀に向けた住宅・宅地政策の基本的体系について」(答申)住宅宅地審議会
- 18) 国土交通省(2005)「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」(答申)社会資本整備審議会
- 19) 総務省行政評価局(平成30年1月)「公的住宅の供給等に関する行政評価・監視結果報告書」p72～74
- 20) 総務省統計局(令和元年9月30日)「平成30年住宅土地・統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計結果の概要」
- 21) 内閣府(2017)「公共施設等改革による 経済・財政効果についてー学校等の公共施設の集約・複合化による財政効果試算、公共サービスの「ソフト化」ー」
- 22) 上野賢一(2019)「日本の PFI 事業における BOT と BT0 に関する一考察」日本不動産学会誌／Vol. 33 No. 2・2019. 9
- 23) ビレッジハウス：<https://www.villagehouse.jp/> 最終アクセス 2020. 12. 29
- 24) 国土交通省：https://www.mlit.go.jp/page/kanbo05_hy_000213.html 最終アクセス 2020. 12. 29
- 25) 総務省：https://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/01toukei03_01000079.html 最終アクセス 2021. 1. 2